



CITTÀ METROPOLITANA
DI BARI



COMUNE
DI ALTAMURA

REC

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adottato con D.C. n.del.....

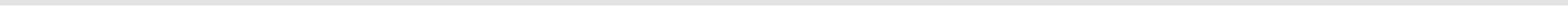


CITTÀ METROPOLITANA
DI BARI



COMUNE
DI ALTAMURA

REC **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**



INDICE

PREMESSA

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

Finalità del regolamento edilizio

Oggetto del regolamento edilizio

Rinvii a norme vigenti

Rinvio alla pianificazione sovraordinata

Allegato A Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, con specificazioni operative

Allegato B Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

Allegato C Ricognizione delle disposizioni regionali incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art.1. Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1.1. Composizione e compiti del SUE

1.2. Modalità di gestione del SUE

1.3 Documentazione

Art. 2. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

2.1. Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP

2.2 Documentazione

Art. 3. Commissione Edilizia

Art. 4. Commissione Locale del Paesaggio

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 5. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Art. 6. Certificato di destinazione urbanistica e conformità urbanistica

6.1 Piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata

6.2 Regolarità del patrimonio edilizio esistente

6.3 Difformità di epoca remota

6.4 Patrimonio esistente e pianificazione urbanistica

Art. 7. Proroga, rinnovo, trasferimento dei titoli abilitativi

Art. 8. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Art. 9. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione criteri applicativi e rateizzazioni

9.1 Procedimento

9.2 Rateizzazione

- 9.3 Adeguamenti
- 9.4 Interventi totalmente o parzialmente esentati
- 9.5 Criteri per il calcolo
- 9.6 Contributo straordinario di urbanizzazione

Art. 10. Pareri preventivi

Art. 11. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia 11

Art. 12. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Art. 13. Coinvolgimento e partecipazione del pubblico ai servizi e ai processi di loro attuazione in materia edilizia

Art. 14. Concorsi di urbanistica, di architettura e paesaggio

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 15. Inizio dei lavori e formalità da esperire

Art. 16. Comunicazione di fine lavori

Art. 17. Occupazione di suolo pubblico

Art. 18. Comunicazione di avvio di operazioni di bonifica

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 19. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

19.1 Disposizioni per la tutela del "falco naumanni"

Art. 20. Punti fissi di linea e di livello

Art. 21. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Art. 22. Cartelli di cantiere

Art. 23. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Art. 24. Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Art. 25. Sicurezza e controllo nei cantieri - misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Art. 26. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

27. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

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

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

28. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.

- 28.1. Piani e locali abitabili
- 28.2. Locali e spazi di servizio
- 28.3 Altezze minime
- 28.4 superfici minime
- 28.5 Aerazione d illuminazione dei locali
- 28.6 Abbaini
- 28.7 Volumi e vani tecnici
- 28.8 Soppalchi

- 29. Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo**
- 30. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**
 - 30.1 Classificazione delle destinazioni d'uso
 - 30.2 Residenziali
 - 30.3 Turistico ricettive
 - 30.4 Produttive direzionali
 - 30.5 Commerciali
 - 30.6 Rurali
 - 30.7 Mutamento di destinazione d'uso
- 31. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**
 - 31.1 Procedure
 - 31.2 Incremento volumetrico
 - 31.3 Aree per standard
 - 31.4 Sanzioni
- 32. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**
- 33. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**
 - 33.1 Cappe di aspirazione
 - 33.2 Canne fumarie
 - 33.3 Comignoli
- 34. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**
- 35. Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

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

- 36. Strade**
- 37. Portici**
- 38. Piste ciclabili**
- 39. Aree per parcheggio**
- 40. Piazze e aree pedonalizzate**
- 41. Passaggi pedonali e marciapiedi**
- 42. Passi carrai ed uscite per autorimesse**
- 43. Chioschi/Dehors su suolo pubblico**
- 44. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato**
- 45. Recinzioni**
- 46. Numerazione civica**

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

- 47. Aree verdi**

- 47.1 Classificazione
- 47.2 Salvaguardia del verde esistente
- 47.3 Impianto di nuove alberature e di specie arbustive
- 47.4 Distanze minime per la difesa delle piante
- 47.5 Alberature stradali e nei parcheggi
- 47.6 Fasce verdi polifunzionali di mitigazione
- 47.7 Abbattimenti di alberature
- 47.8 Messa a dimora di nuovi alberi
- 47.9 Abbattimenti di alberature urgenti
- 47.10 Esecuzione di scavi
- 47.11 prescrizioni in presenza di cantieri
- 47.12 violazioni

48. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

49. Orti urbani

50. Parchi e percorsi in territorio rurale

51. Tratturi e percorsi della mobilità dolce

52. Tutela del suolo e del sottosuolo

52.1 Depositi all'aperto

52.2 Interventi in zona agricola

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

53. Approvvigionamento idrico

54. Depurazione e smaltimento delle acque

55. Spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e assimilati

56. Distribuzione dell'energia elettrica

57. Distribuzione del gas

58. Infrastrutture elettriche per ricarica veicoli

59. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

60. Impianti per teleradiocomunicazioni

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICHE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

61. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

62. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

63. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

63.1 balconi pensiline e bow windows

64. Allineamenti

64.1 risvolti

65. Piano del colore

66. Coperture degli edifici

67. Illuminazione pubblica

68. Griglie ed intercapedini

69. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

- 70. Serramenti esterni degli edifici
- 71. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe
- 72. Cartelloni pubblicitari
- 73. Muri di cinta
- 74. Beni culturali e edifici storici
- 75. Cimiteri monumentali e storici
- 76. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

- 77. Superamento barriere architettoniche
- 78. Serre bioclimatiche
- 79. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici 87
- 80. Coperture, canali di gronda e pluviali
- 81. Strade e passaggi privati
- 82. Spazi interni scoperti degli edifici
 - 82.1 Cortili e patii
 - 82.2 Cavedi, pozzi luce e chiostrine
- 83. Intercapedini e griglie di areazione
- 84. Recinzioni
- 85. Materiali, tecniche costruttive degli edifici
- 86. Disposizioni relative alle aree di pertinenza
- 87. Piscine
- 88. Altre opere di corredo degli edifici
 - 88.1. Cisterne o Vasche
 - 88.2 Barbecue e forni.
 - 88.3. Box in legno.
 - 88.4. Piccole serre.
 - 88.5. Pergolato
 - 88.6. Gazebo e padiglioni
 - 88.7. Pensiline e copri-porta
 - 88.8. Parcheggio Auto-Cover
 - 88.9. Tensostrutture
 - 88.10. Tende da sole
 - 88.11. Tettoie
 - 88.12. Manufatti Temporanei e Stagionali

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

- 89. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e durante l'esecuzione dei lavori
 - 89.1 Tipologia dei controlli
 - 89.2 Provvedimenti cautelari
 - 89.3 Provvedimenti definitivi
 - 89.4 Sopralluoghi

90. Inottemperanze e sanzioni

90.1 Sanzioni pecuniarie

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

91. Aggiornamenti periodici del regolamento edilizio 105

91.1. Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti 105

92. Disposizioni transitorie

ALLEGATO 1 Criteri di progettazione

ALLEGATO 2 Linee guida per la conservazione del “falco naumanni” negli interventi edilizi

ALLEGATO 3 Elenco delle specie vegetali

ALLEGATO 4 Sanzioni per abbattimenti arborei abusivi

REC **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

PREMESSA

Il presente Regolamento Edilizio è stato redatto sulla base del modello proposto dalla Regione Puglia come linea guida e raccomandazioni operative, nell'intento di fornire un quadro di riferimento unitario e sistematico di indirizzi e criteri metodologici per la redazione di tale importante atto regolamentare e al fine di semplificare il rapporto il lavoro delle amministrazioni comunali in attuazione dell'Intesa, ai sensi dell'art.8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n.131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Il Regolamento Edilizio del Comune di Altamura si articola in due parti, così come previsto dall'Intesa:

- a) nella Prima Parte, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- b) nella Seconda Parte, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

In particolare, la Prima Parte comprende gli Allegati A, B e C della DGR 554/2017, aggiornati dalla delibera di Giunta Regionale n. 2250/2017, come di seguito specificati:

- **Allegato A:** Quadro delle definizioni uniformi, con specificazioni operative;
- **Allegato B:** Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia;
- **Allegato C:** Ricognizione delle disposizioni regionali incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

La prima parte contiene il richiamo alla disciplina nazionale relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente, senza la necessità di un atto di recepimento nel regolamento edilizio:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale;

g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

La Seconda Parte del Regolamento Edilizio, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'Ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.

I requisiti tecnici integrativi sono espressi attraverso norme prestazionali, che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie.

Nello specifico, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio Tipo, sono stati osservati i seguenti principi generali:

- a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
- b) perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
- c) incremento della sostenibilità ambientale e energetica;
- d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- e) applicazione della Progettazione Universale per il superamento delle barriere architettoniche e per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con la legge 3 marzo 2009, n. 18 "Ratifica ed esecuzione della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, con Protocollo opzionale, fatta a New York il 13 dicembre 2006 e istituzione dell'Osservatorio nazionale sulla condizione delle persone con disabilità";
- f) incremento della sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
- g) incentivazione dello sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, come stabilito dalla Convenzione europea del paesaggio, ratificata con Legge n. 14 del 9 gennaio 2006 e in seguito confermato dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile, corredata da una lista di 17 obiettivi (Sustainable Development Goals - SDGs nell'acronimo inglese) e 169 sotto-obiettivi che riguardano tutte le dimensioni della vita umana e del Pianeta e che dovranno essere raggiunti da tutti i paesi del mondo entro il 2030.
- h) garanzia del diritto di accesso alle informazioni, della partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Aarhus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA



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

Finalità del regolamento edilizio

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Oggetto del regolamento edilizio

Il Regolamento Edilizio ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali. In particolare il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), definisce:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
- i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando, a questo proposito, anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi;
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio compreso lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.

Rinvii a norme vigenti

Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi e, in particolare, per le seguenti materie, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia, contenute nell'elenco in allegato B, e quelle di emanazione regionale, contenute nell'elenco in allegato C:

- a) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- b) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- c) modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- d) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - d.1. limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - d.2. rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - d.3. servitù militari;
 - d.4. accessi stradali;
 - d.5. zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;

d.6. siti contaminati;

e) disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

f) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

2. Per le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, si intendono qui trascritte quelle contenute nell'elenco in allegato A.

Rinvio alla pianificazione sovraordinata

S'intendono inoltre qui recepite le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, non contenute nell'elenco in allegato A della prima parte di questo documento allegato alla DGR 2250/2017, già recepite dal vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con successiva D.G.R. n. 176 del 16/02/2015.

ALLEGATO A: Quadro delle definizioni uniformi

1 - Superficie territoriale (ST)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m²).

La superficie territoriale è un'area ad unica destinazione non inferiore alla superficie minima di intervento. La superficie territoriale va misurata al netto delle strade di P.R.G.

Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

2 - Superficie fondiaria (SF)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m²).

Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

3 - Indice di edificabilità territoriale (IT)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

L'indice di edificabilità territoriale (IT) si misura in metri quadrati su metri quadrati (m²/m²) o in metri cubi su metri quadrati (m³/m²).

4 - Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si misura in metri quadrati su metri quadrati (m²/m²) o in metri cubi su metri quadrati (m³/m²).

5 - Carico urbanistico (CU)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa

Non costituisce incremento del carico urbanistico il ripristino della destinazione d'uso attestata dal titolo edilizio originario.

6 - Dotazioni territoriali (DT)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m²).

Tale definizione non comprende l'ERS, come definita dalla Legge Finanziaria 2008 e dal D.M. 22 aprile 2008 e dalla LR 12/2008.

7 - Sedime

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

Specificazione applicativa:

Il sedime si misura in metri quadrati (m²).

L'impronta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato, nella parte sia fuori terra, sia entro terra.

8 - Superficie coperta (SCo)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

La superficie coperta (SCo) si misura in metri quadrati (m²).

Per la superficie coperta si utilizzi l'acronimo (SCo) per distinguerlo da quello della superficie complessiva (SC). La superficie coperta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato nella parte fuori terra.

Non concorrono alla formazione della Superficie coperta le porzioni di fabbricato legittimamente aggettanti su aree pubbliche di cui all'art. 63 del presente regolamento.

9 - Superficie permeabile (SP)

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

Specificazione applicativa:

La superficie permeabile (SP) si misura in metri quadrati (m²).

Nel computo della superficie permeabile non è compresa l'area di sedime dell'edificio.

Nel computo della superficie permeabile sono comprese le aree pavimentate con materiali drenanti o semipermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici. La superficie permeabile deve essere computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dalla corrispondente scheda del protocollo ITACA Puglia, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

10 - Indice di permeabilità (IPT/IPF)

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

Specificazione applicativa:

L'indice di permeabilità (IPT/IPF) si esprime in percentuale.

11 - Indice di copertura (IC)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Specificazione applicativa:

L'indice di copertura (IC) si esprime in percentuale.

12 - Superficie totale (STo)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

La superficie totale (ST) si misura in metri quadrati (m²).

Per la superficie totale si utilizzi l'acronimo (STo) per distinguerlo da quello della superficie territoriale (ST).

Sono esclusi dal computo della superficie totale i maggiori spessori delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche nelle nuove costruzioni e nel recupero degli edifici esistenti (art.11 co.1 della LR 13/2008).

13 - Superficie lorda (SL)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

La superficie lorda (SL) si misura in metri quadrati (m²).

La superficie lorda deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato, entro e fuori terra. Sono comprese nella superficie lorda le verande e i piani di calpestio dei soppalchi, nonché le murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

14- Superficie utile (SU)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

La superficie utile (SU) si misura in metri quadrati (m²).

15 - Superficie accessoria (SA)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

La superficie accessoria ricomprende:

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

Specificazione applicativa:

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m²).

Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto e), si intende l'altezza lorda di cui alla definizione n. 26.

La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali e aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio ed alle unità immobiliari che lo compongono.

16 - Superficie complessiva (SC)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (m²).

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801

17 - Superficie calpestabile (SCa)

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

Specificazione applicativa:

La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m²).
L'acronimo della superficie calpestabile è (SCa).

18 - Sagoma

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

Specificazione applicativa:

I vani tecnici sono compresi nella sagoma dell'edificio.

19 - Volume totale o volumetria complessiva (V)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

Il volume si misura in metri cubi (m³).

L'acronimo del volume totale o volumetria complessiva è (V).

Al fine del calcolo del volume la superficie lorda di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi.

20 - Piano fuori terra

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

21 - Piano seminterrato

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

22 - Piano interrato

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

23 - Sottotetto

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

Specificazione applicativa:

Tutti gli spazi aventi funzioni di isolamento termoacustico con copertura avente intradosso sia inclinato che orizzontale, collocati all'ultimo piano dell'edificio.

E' consentita la realizzazione di terrazze a tasca nei limiti del 20% della superficie della falda, senza interruzione della gronda e una distanza dalla stessa almeno pari a mt. 1,00.

24 - Soppalco

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

Specificazione applicativa:

All'art. _____ è definita la superficie massima utilizzabile come soppalco.

25 - Numero dei piani (Np)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

L'acronimo del numero dei piani è (Np).

Il numero dei piani comprende i piani sia entro che fuori terra.

26 - Altezza lorda (HL)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

L'altezza lorda si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza lorda (HL).

27 - Altezza del fronte (HF)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

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

Specificazione applicativa:

L'altezza del fronte, individuata come acronimo (HF), si misura in metri (m).

Nel caso di terreno in pendenza l'estremità inferiore dell'altezza del fronte coincide con la quota media del terreno o della sistemazione esterna posta in aderenza all'edificio esistente o previsto in progetto.

Ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali e esecutivi all'altezza del fronte come definita deve essere computato:

- lo spessore del solaio di copertura dell'ultimo piano;
- le eventuali altezze determinate da coperture inclinate o a volta qualora gli strumenti urbanistici generali e esecutivi vigenti lo prevedano;
- l'altezza della corrispondente parete esterna dell'eventuale corpo arretrato all'ultimo piano.

Per terreno posto in aderenza all'edificio si intende la sistemazione definitiva del terreno prevista dal progetto con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno naturale preesistente, con esclusione delle rampe, corsie di manovra (art. ___) e scale realizzate per l'accesso ai piani interrati e seminterrati.

Per sommità delle strutture perimetrali si intende la parte superiore degli elementi di coronamento del fronte dell'edificio, con esclusione dei soli parapetti con altezza massima pari a ml 1,00.

L'estremità superiore del fronte che interseca una copertura a tetto con falde con pendenza fino al 40% è individuata nella linea di gronda.

L'estremità superiore del fronte che interseca una copertura a tetto con falde con pendenza superiore al 40% e fino al 100% è rappresentata dal piano mediano tra la quota di gronda e la quota di colmo della falda. Qualora la pendenza della falda ecceda il 100%, l'altezza del fronte è misurata al colmo della falda.

Sono esclusi i "volumi tecnici", come strettamente indicati dalla definizione uniforme 31, quando collocati all'extradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano dell'edificio.

28 - Altezza dell'edificio (H)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Specificazione applicativa:

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza dell'edificio (H).

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza viene determinata dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte.

Questa definizione si applica ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali o esecutivi.

29 - Altezza utile (HU)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

L'altezza utile si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza utile (HU).

Nel caso di solaio/soffitto a travetti multipli o cassettoni con interasse inferiore a mt 1,00 l'altezza si misura dal lembo inferiore delle nervature.

30 - Distanze (D)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

Le distanze si misurano in metri (m).

Si individua come acronimo delle distanze (D).

Richiamando la definizione n. 18, ai fini del computo delle distanze assumono rilievo gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m in quanto compresi nella sagoma.

Per distanze prescritte si intendono:

- quelle relative alle "distanze legali tra proprietà" (tra edificio e edificio, tra edificio e confine, tra albero e confine) così come stabilite dal Codice civile (articoli dal 873 al 907)
- quelle relative alle distanze degli edifici in relazione alle diverse zone territoriali omogenee così come stabilite dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444;
- quelle relative alle distanze dal confine stradale dell'edificio) così come stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285).

Dc = Distanza dai confini

La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco tra le varie fronti del fabbricato, esclusi sporti, aggetti e balconi inferiori a 1,50 mt, ed i confini del lotto stesso. Tali distacchi, in caso di interventi nell'ambito di strumenti attuativi, sono riferiti ai confini perimetrali del lotto e non a quelli di proprietà interni al lotto stesso. Nel caso di lotto individuato da strumenti urbanistici esecutivi che comprenda proprietà diverse, la distanza dai confini è quella dai confini del lotto stesso e non già quella dai confini di proprietà interni al lotto.

Df = Distacco tra fabbricati

Il distacco tra fabbricati è rappresentato dalla minima distanza tra le loro fronti, escluso sporti, aggetti e balconi inferiori a 1,50 mt;

Ds = Distanza dalla strada

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il ciglio stradale interno e la proiezione del fronte del fabbricato prospiciente la strada, escluso sporti, aggetti e balconi inferiori a 1,50 mt. Quando la Ds è espressa come rapporto tra l'altezza dell'edificio (h) e la larghezza della strada (l) prospiciente, essa si intende rispettata se profilo perimetrale dell'edificio è contenuto al di sotto della semiretta di pendenza corrispondente al rapporto h/l che origina dal ciglio stradale opposto al fronte del fabbricato in progetto. Oltre la semiretta sono consentiti sporti e aggetti inferiori a 1/10 della distanza dal ciglio opposto e comunque entro mt 1,50.

31 - Volume tecnico

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa:

A titolo esemplificativo si qualificano come volumi tecnici:

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) i locali per il trattamento ed il condizionamento dell'aria;
- c) i locali per il trattamento ed il deposito di acque idrosanitarie, serbatoi idrici;
- d) i volumi extra-corsa degli ascensori e i relativi locali macchina;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani, in conformità alle leggi igienico-sanitarie, a servizio della società di gestione del servizio;
- g) torrini scala;
- h) le installazioni di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici;
- i) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

32 - Edificio

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

33 - Edificio unifamiliare

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

34 - Pertinenza

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

35 - Balcone

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

36 - Ballatoio

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

37 - Loggia/Loggiato

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

38 - Pensilina

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

39 - Portico/Porticato

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

40 - Terrazza

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

41 - Tettoia

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

42 - Veranda

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

Specificazione applicativa:

Qualora la veranda abbia caratteristiche di "serra solare", per la quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative non sono considerate nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.

43 - Comparto

Unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso 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 (art. 15 della L.R. 6/79 e s.m.i.).

44 - Lotto edificatorio

Il lotto è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli. Esso può essere costituito anche da più particelle catastali tra loro contigue, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

45 - Profilo perimetrale esterno

Per profilo perimetrale esterno di un edificio si intende l'involucro sia fuori terra che entro terra dell'edificio.

Specificazione applicativa:

Rientrano nel profilo esterno perimetrale i porticati, le logge, i bow-window, i vani scala, i vani degli ascensori, le tettoie e le altre analoghe strutture, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

46. Volume edificabile (Ve)

Il Volume edificabile (Ve) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione n.19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (definizione n. 15: somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature perimetrali, pilastri, tramezzi (mezzerie), sguinci, vani di porte e finestre.

Specificazione applicativa:

Il volume edificabile è richiamato negli indici di edificabilità territoriale (Ift) e fondiaria (Iff).

Ai fini del calcolo del volume edificabile, le superfici accessorie che non determinano volumetria sono di seguito elencate:

- a) autorimesse con i relativi collegamenti nella misura non superiore a 2 mq ogni 10 mc.
- b) cantine, depositi e garage se interrati mediamente di almeno mt 1,50 rispetto al livello del terreno circostante;
- c) porzione interrata dei locali abitabili seminterrati;
- d) volumi tecnici (def. 31);
- e) porticati (def. 39) privati e tettoie (def. 41) qualora la loro superficie non superi il 50% della superficie perimetralmente chiusa dell'unità immobiliare;
- f) porticati (def. 39) di uso collettivo;
- g) sottotetti (def. n.23) aventi altezza media ponderata fino a mt 1,50;
- h) tettoie (def. 41) a servizio delle "aziende agricole" qualora la loro superficie non superi 1/3 delle superfici chiuse perimetricamente esistenti, non cumulabili con i porticati e le tettoie di cui al punto e);
- i) spazi comuni di collegamento verticale (vani scala e vani degli ascensori) e gli androni condominiali.

47 - Superficie non residenziale (Snr)

Ai sensi dell'art.2 co.2 del DM 801/1978, le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

48 - Superfici escluse dal computo della SU e della SA

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- a) i porticati o le gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- b) gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- c) le pensiline (definizione n.38);
- d) le tettoie con profondità inferiore a m.1,50;
- e) i tetti verdi non praticabili (definizione n. 52);

- f) i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);
- g) i pergolati a terra (definizione n.53);
- h) le scale esterne scoperte;
- i) i locali con altezza inferiore a m 1,80;
- j) volumi o vani tecnici (definizione n. 31);
- k) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate (art.11 co.1 lett. c) della L.R. 13/2008, e definizione n.51);
- l) cortili o spazi comuni degli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive destinati al deposito attrezzato di biciclette (art.13 co.5 della L.R. 1/2013).

49 - Superficie di vendita di un esercizio commerciale

Misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti (art.4 della LR 24/2015).

50 - Superficie di vendita di un centro commerciale e di una area commerciale integrata:

Superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita delle medie, grandi strutture e esercizi al dettaglio in essa presenti. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti (art.4 L.R. 24/2015)

51 – Serra solare

Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate (art.11 co.1 lett. c) della L.R. 13/2008).

Le serre possono essere realizzate negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti e non sono computate ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere integrate nell'organismo edilizio;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate;
- fermo restando il limite del 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate, la profondità della serra solare può eccedere la dimensione 1,5 m a condizione che la serra non costituisca vano funzionalmente autonomo;
- la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ per almeno il 50%;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Specificazione applicativa:

Il titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della serra deve contenere esplicitamente l'obbligo di non modificarne la destinazione e l'avvertenza che, se ciò avvenisse, si incorrerebbe in un abuso edilizio; la serra solare non computata ai fini delle superfici e dei volumi non può avere agibilità autonoma come locale indipendente.

52 - Tetto verde

Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate in parte o completamente di manto erboso o altro materiale vegetale, in grado di ridurre l'insolazione sulle superficie orizzontali in periodo estivo, di garantire isolamento termico invernale e di ridurre le superficie urbane riflettenti. Il tetto verde deve comunque garantire l'accesso alle coperture per la manutenzione.

Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI.

53 - Pergolato

Strutture atte a consentire il sostegno di verde rampicante su terrazzi, cortili o giardini, con una ridotta superficie di copertura in pianta. Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti, anche con destinazione agricola, scollegati da edifici residenziali.

54 – Altezza Massima Edificabile

Definizione avente rilevanza urbanistica

L'altezza massima edificabile del fabbricato è data dalla media delle altezze delle varie fronti (def. n. 27).

Quando l'edificio è costituito da volumi complessi, per il calcolo delle altezze si deve suddividerlo in parti riconducibili a volumi semplici; nessuna di tali parti dell'edificio potrà superare l'altezza massima fissata dalle presenti norme.

Allegato B: Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

Allegato C: Ricognizione delle disposizioni regionali incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 1. Sportello unico per l'edilizia (SUE)

Il Comune di Altamura ha istituito, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001, lo Sportello Unico per l'Edilizia, altrimenti denominato SUE.

Con provvedimento dirigenziale sono definite l'organizzazione del SUE, i soggetti competenti per i diversi procedimenti, i rapporti e il coordinamento con le altre strutture organizzative interne e/o esterne coinvolte nei procedimenti e comunque competenti in materia.

1.1. Composizione e compiti del SUE

Lo Sportello Unico per l'Edilizia è istituito presso il Servizio Edilizia Privata del Settore competente e svolge le funzioni attribuite ad esso dal D.P.R. n. 380/2001.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia è il Funzionario responsabile del Servizio Edilizia Privata il quale opera in conformità alle direttive impartite dal Dirigente a cui spetta l'adozione dei provvedimenti finali. Procedo all'assegnazione delle pratiche ai tecnici istruttori e può svolgere direttamente i compiti di Responsabile del procedimento amministrativo ai sensi della L. n. 241/1990.

Il Dirigente, per il tramite del Responsabile, organizza il servizio individuando le mansioni da affidare a ciascun componente, sovrintende alle attività e assicura il buon funzionamento mediante l'adozione di direttive e disposizioni di servizio in ordine ai procedimenti di competenza.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia eroga i propri servizi e gestisce i rapporti con gli utenti avvalendosi prioritariamente della modalità digitale e ricorrendo al portale telematico multifunzione e nello specifico:

- Riceve comunicazioni, segnalazioni, istanze e ogni altro atto che abilita lo svolgimento dell'attività edilizia;
- Acquisisce pareri e atti di assenso presso le amministrazioni competenti anche attraverso la conferenza di servizi;
- Predisporre un archivio informatico, ad accesso pubblico e gratuito, contenente l'elenco delle domande presentate e lo stato dell'iter procedimentale;
- Assicura l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi nelle materie di competenza in modalità telematica;
- Acquisisce la preventiva denuncia delle opere da realizzare con materiali e sistemi costruttivi, disciplinati dalle norme tecniche vigenti, e la relazione a struttura ultimata rilasciandone l'attestazione dell'avvenuto deposito (art. 65 D.P.R. n.380/2001);
- Svolge i compiti e le funzioni di cui all'art. 93 comma 1 e art. 96 del D.P.R. n.380/2001 in materia di ricezione di istanze e di presentazione dei progetti di costruzione in zona sismica con trasmissione di copia digitale alla Città Metropolitana;
- Svolge i compiti e le funzioni di cui all'art. 67 comma 7 del D.P.R. n.380/2001 in materia di ricezione dei collaudi statici con trasmissione di copia digitale alla Città Metropolitana;
- Riceve il deposito del progetto degli impianti da realizzare e della relazione tecnica ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001;

- Riceve dall'impresa installatrice il deposito delle dichiarazioni di conformità o il collaudo degli impianti realizzati e ne inoltra copia alla Camera di commercio, industria, artigianato, e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto;
- Rilascia i Permessi di Costruire, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- Cura la pubblicazione degli atti e gestisce gli archivi cartacei ed informatizzati del Servizio.

1.2. Modalità di gestione del SUE

Lo Sportello Unico per l'Edilizia utilizza un portale telematico multifunzione di gestione delle pratiche edilizie, integrato con un WebGis che consente la gestione completa ed efficace delle pratiche edilizie. Il provvedimento dirigenziale di cui all'art. 1 disciplina le modalità con cui è garantita la trasmissione telematica delle pratiche edilizie.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente esclusivamente con modalità e formato digitale.

Provvede all'inoltro telematico della documentazione digitale alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità a quelle tecniche individuate dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 13 novembre 2014.

Per perseguire le finalità ed i compiti assegnati dalla legge allo Sportello Unico dell'Edilizia sono istituiti i diritti di segreteria da corrispondere, a pena di irricevibilità, all'avvio del procedimento edilizio. Il pagamento dei diritti di segreteria è effettuato esclusivamente mediante il sistema certificato di pagamento elettronico PAGOPA.

1.3. Documentazione

Per la presentazione di pratiche edilizie per eseguire (o regolarizzare) qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e del patrimonio edilizio esistente, sono utilizzati i modelli adottati dallo SUE e pubblicati sul sito del Comune di Altamura al link <http://www.comune.altamura.ba.it/content/edilizia-privata>

I moduli unificati e standardizzati relativi alle attività edilizie sono i seguenti:

- Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa al permesso di costruire;
- Comunicazione di inizio lavori (CIL) per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee;
- Soggetti coinvolti - allegato comune a CILA, SCIA e CIL;
- Comunicazione di fine lavori;
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per l'agibilità.

La documentazione di massima da allegare al momento della presentazione di un intervento edilizio è la seguente:

- a) Corografia in scala 1:25.000 che indichi con apposita campitura o cerchiatura l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento;
- b) Planimetria generale (Aerofotogrammetrico) in scala 1:2.000 o 1:1.000 che individui la localizzazione dell'intervento;
- c) Copia stralcio del P.R.G. (vigente ed eventualmente adottato) e dello strumento urbanistico attuativo, se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento;

- d) Stralcio Planimetria Catastale 1:2.000 o 1:1.000 con indicazione delle aree sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, dell'unità aziendale di pertinenza;
- e) Planimetrie tematiche in cui sia individuato il lotto di intervento nell'ambito di aree sottoposte a tutela o comunque assoggettate a vincoli di vario genere;
- f) Planimetrie in scala 1:200 dello stato di fatto e di progetto recanti
- l'esatta ubicazione dell'area d'intervento e della zona circostante, estesa per un raggio sufficiente;
 - il rilievo quotato dell'area, con quote altimetriche del terreno rispetto ad un caposaldo certo ed espressamente indicato;
 - la delimitazione visibile dei confini di proprietà;
 - la larghezza delle strade pubbliche e private esistenti in prossimità del lotto;
 - la rappresentazione delle urbanizzazioni primarie esistenti;
 - gli accessi veicolari e pedonali esistenti e di progetto nonché la viabilità interna del lotto;
 - la vegetazione esistente sul lotto e il verde di progetto con la relativa superficie;
 - i muri di sostegno e di recinzione già esistenti con i relativi spessori e altezze;
 - i fabbricati insistenti sui lotti confinanti con indicazione delle relative altezze (in presenza di lotti confinanti liberi riportare la scritta "inedificato");
 - le distanze dell'edificio eventualmente esistente e oggetto di intervento dai confini pubblici e privati e dagli edifici circostanti;
 - la presenza di fasce di rispetto e l'esatta individuazione della porzione del lotto gravata da vincolo di inedificabilità;
 - l'individuazione delle aree destinate a parcheggio con relativa superficie;
 - il sistemazione complessiva e definitiva del lotto interessato dall'intervento con indicazione di dislivelli, rampe (con relative pendenze), pavimentazioni, elementi di arredo, etc.;
 - lo schema della rete fognante;
 - la rappresentazione delle urbanizzazioni primarie di progetto o da integrare;
- g) Profilo del terreno con quote riferite ad un caposaldo certo con differenziazione grafica tra l'andamento attuale e quello di progetto per almeno due sezioni significative inclusi l'edificio eventualmente esistente e la sagoma schematica dell'edificio di progetto;
- h) Rilievo dello stato di fatto dell'edificio eventualmente esistente e oggetto di intervento, comprendente piante, prospetti e almeno due sezioni significative (in scala 1:100) relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni, nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture. Sulle piante dovranno essere indicate le quote lineari esterne ed interne, le destinazioni d'uso di ogni ambiente, le superfici di ogni ambiente, le dimensioni delle aperture. Sulle sezioni dovranno essere indicate le quote altimetriche della sistemazione esterna, le altezze interne di ogni ambiente, l'altezza totale dell'edificio, calcolata con le modalità di cui al presente R.E.C.;
- i) Progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, comprendente piante, prospetti e almeno due sezioni significative (in scala 1:100) relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni sulle finiture. Sulle piante sono indicate le quote lineari esterne ed interne, le destinazioni d'uso di ogni ambiente, le superfici di ogni ambiente, le dimensioni delle aperture, i punti di sezione. Sulle sezioni sono indicate le quote altimetriche della sistemazione esterna, le altezze interne di ogni ambiente, l'altezza totale

dell'edificio, calcolata con le modalità di cui al presente R.E.C. In caso di difformità tra le misure grafiche e le misure indicate in modo esplicito per iscritto prevalgono queste ultime;

- j) Progetto degli impianti tecnologici (i progetti esecutivi degli impianti sono presentati e inoltrati secondo le modalità e tempi stabiliti dalle leggi regionali e nazionali vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo);
- k) Relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio;
- l) Documentazione fotografica a colori dello stato attuale;
- m) Relazione tecnico-illustrativa generale;
- n) Ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti, o richiesta dal Responsabile del Procedimento ritenuti necessari per il corretto svolgimento dell'istruttoria;
- o) Dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia a firma del tecnico progettista e del committente in cui si attesti che il progetto è conforme agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, ai regolamenti comunali e alla normativa edilizia ed urbanistica nazionale vigente.

La produzione di rifiuti inerti provenienti da demolizioni ed altro è sottoposta al rispetto di quanto prescritto dalla normativa vigente in materia. E' fatto obbligo al titolare dei lavori, o al progettista o al direttore dei lavori di produrre, a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la seguente documentazione:

- stima della quantità e della tipologia dei rifiuti che verranno prodotti;
- autocertificazione attestante l'eventuale presenza o meno di sostanze contenenti amianto;
- esatta individuazione e denominazione degli impianti di conferimento dei rifiuti o dei materiali che si intendono recuperare;

A giudizio del Responsabile del Procedimento, per gli interventi di **manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e/o igienico e di ristrutturazione edilizia** la documentazione elencata al comma precedente può essere integrata dalla seguente ulteriore documentazione:

- a) Rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Comprende planimetrie, prospetti esterni ed eventualmente interni, piante e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e volumi tecnici nonché indicazioni sulle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);
- b) Ampio repertorio di ogni elemento, naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala 1:20);
- c) Progetto dell'intervento con piante, prospetti e sezioni (in scala 1:100 e con necessari dettagli in scala maggiore) differenziando le strutture esistenti, da mantenere o da demolire e quelle di nuova realizzazione con i necessari dettagli in scala adeguata, la descrizione dei materiali conservati e da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e delle dimensioni di tutti i vani e accessori della costruzione;
- d) Rappresentazione semplificata di demolizioni e ricostruzioni in pianta, prospetto e sezioni, indicando in giallo le parti demolite e in rosso le parti di nuova costruzione secondo la norma UNI EN ISO 7518 2001;
- e) Ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti, o richiesta dal Responsabile del Procedimento ritenuti necessari per il corretto svolgimento dell'istruttoria.

Per gli interventi di **nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica** la domanda è corredata dalla seguente ulteriore documentazione:

- a) Scheda sinottica illustrativa con:
 - Prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
 - Confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - Superficie effettiva del lotto con i relativi dati catastali.
- b) Tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde e nette di ogni singolo piano in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani dei volumi lordi e netti, dell'entità degli spazi chiusi e aperti riservati a parcheggi ed autorimesse con la specifica dei posti macchina con allegate piante a fil di ferro quotate;
- c) Profilo dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento su almeno due sezioni significative, quotato in scala 1:200;
- d) Ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti, o richiesta dal Responsabile del Procedimento ritenuti necessari per il corretto svolgimento dell'istruttoria;
- e) Ricevuta di avvenuta compilazione on-line dei modelli ISTAT-RE con indicazione del codice del modello compilato.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di unità immobiliari "tipo" è consentita la presentazione di planimetrie generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole unità in scala 1:100;

Una particolare cura è necessaria per gli elaborati recanti le sistemazioni del piano terra degli edifici e delle aree scoperte che devono contenere:

- ubicazione e larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi i passi carrabili esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
- percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
- rampe carrabili e relative distanze delle stesse dal filo stradale;
- alberi, aiuole, chiusini e strutture fisse esistenti sui marciapiedi pubblici fronteggianti l'area d'intervento;
- sistemazioni definitive del terreno, essenze delle alberature, eventuali opere murarie, arredo degli spazi scoperti;

Per gli interventi di **demolizione** il Responsabile del Procedimento può richiedere che per esigenze istruttorie la domanda sia corredata, oltretutto dalla documentazione minima elencata al comma 2 del punto 1.3 del presente articolo, dalla seguente ulteriore documentazione:

- a) Rilievo completo dello stato di fatto che comprende piante, prospetti e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica a colori;
- b) Relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- c) Indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di Permesso di Costruire o S.C.I.A. eventualmente già inoltrata per successivi interventi sull'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento igienico ed edilizio o di ristrutturazione edilizia sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto del Permesso di Costruire o della S.C.I.A. relativa all'intervento del quale fanno parte.

La domanda di **mutamento di destinazione d'uso**, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, è corredata da documentazione idonea a rappresentare l'edificio nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con la nuova destinazione d'uso secondo le norme di legge, di piani urbanistici generali e di regolamenti.

Per la presentazione dei **Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)** è richiesta la documentazione prevista dalla "Parte V - CONTENUTI DEGLI ELABORATI DEL PUE" del *Documento Regionale di assetto generale (Drag)*. *Criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)* pubblicato sul BUR Puglia n. 7 del 14-01-2011.

Nell'elaborazione di Piani Urbanistici Esecutivi e nel caso di opere e manufatti che interessano ampie superfici e che possono comportare variazioni significative alle condizioni del suolo e del sottosuolo, il rispetto del **principio di invarianza idraulica e idrologica** è dimostrato con la produzione di specifici studi ed elaborati tecnico-grafici e con l'adozione di criteri di progettazione Nature Based Solutions (NBS) (vedi allegato 1).

Per gli interventi di grandi dimensioni e/o con caratteristiche particolari e per tutti gli interventi ubicati nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale, è richiesto l'elaborato con l'inserimento paesaggistico dell'opera in progetto nel contesto generale da ottenere mediante simulazione foto-computerizzata (rendering).

Art. 2. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è l'interlocutore di chi desidera avviare un'attività economica, con o senza interventi edilizi sul fabbricato o sull'area oggetto del suo interesse.

L'attività economica è un'iniziativa di produzione di beni o servizi con l'utilizzo di risorse quali lavoro, impianti e materie prime che concorrono all'ottenimento di beni o alla prestazione di servizi. Vi rientrano pertanto le attività commerciali, di somministrazione, le attività svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive, l'edilizia e i servizi di cui al D.lgs. 59/2010 (Direttiva 2006/123/CE).

Il Comune di Altamura, in qualità di Capofila, esercita le funzioni inerenti allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) in forma associata con altri Comuni aderenti al SUAP Sistema Murgiano.

L'esercizio coordinato delle funzioni amministrative per la gestione in forma associata dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è disciplinato da apposita convenzione, ai sensi dell'art. 30 del D. lgs. 267/2000.

Lo Sportello Unico del Sistema Murgiano è costituito dall'Ufficio SUAP Associato (successivamente denominato "Ufficio SUAP") incardinato presso il III Settore, dal Comitato Intercomunale dei Responsabili degli endoprocedimenti (CIR), dal Consiglio Intercomunale dei Sindaci (CIS), dal soggetto di diritto pubblico di supporto tecnico amministrativo all'Ufficio SUAP (Murgia Sviluppo scarl) e dai Responsabili Tecnici Interni Comunali.

La gestione associata assicura con le modalità indicate nei successivi articoli, l'esercizio delle funzioni di carattere:

- a) Amministrativo, per la gestione del procedimento unico;
- b) Informativo, per l'assistenza e l'orientamento alle imprese ed all'utenza in generale;
- c) Promozionale, per la diffusione e la migliore conoscenza delle opportunità e potenzialità esistenti per lo sviluppo economico del territorio murgiano.

Le funzioni di carattere amministrativo sono attribuite all'Ufficio SUAP, con il supporto tecnico amministrativo della Murgia Sviluppo scarl, e il contributo del Comitato Intercomunale dei Responsabili degli endoprocedimenti (CIR).

Le funzioni di carattere informativo sono coordinate dall'Ufficio SUAP, con il supporto della Murgia Sviluppo scarl, ed esercitate anche da ciascuno dei Responsabili Tecnici interni competenti per territorio. Le funzioni di carattere promozionale sono esercitate dall'Ufficio SUAP, con il supporto tecnico amministrativo della Murgia Sviluppo scarl, in collaborazione e in sinergia con i Responsabili tecnici interni.

Il SUAP Associato del sistema Murgiano gestisce in forma esclusivamente telematica tutto il procedimento, interfacciandosi telematicamente con gli altri Uffici comunali e con gli Enti esterni, rispettivamente competenti per l'istruttoria di back-office ed i controlli e/o la vigilanza,

Il SUAP Associato trasmette all'utente qualsiasi comunicazione inerente la ricevibilità/avvio della pratica, secondo le modalità espressamente previste dal D.P.R. n. 160/2010. Tutte le comunicazioni con il SUAP devono avvenire esclusivamente per via telematica usando la posta elettronica certificata (PEC) e la firma digitale.

Il SUAP Associato utilizza un piattaforma telematica (e-SUAP) che consente la gestione completa ed efficace delle pratiche delle attività produttive.

2.1. Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP

Al SUAP competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia ed amministrativa, secondo la normativa vigente.

Al SUE competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti non inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente. Sono attribuite al SUAP le competenze della gestione dei procedimenti inerenti l'edilizia produttiva che si avvale del SUE per gli atti endoprocedimentali in materia di edilizia.

Il SUAP coordina il procedimento amministrativo in materia di autorizzazioni all'insediamento delle attività produttive, nonché gli endoprocedimenti, riguardanti la Commissione per il Paesaggio e/o di altre Aree del Comune quali Area Edilizia e Urbanistica, Area qualità urbana e beni comuni, Area sviluppo sostenibile e governo del territorio, Area attività sociali e culturali, Polizia Municipale e Mobilità Sostenibile e/o i diversi Enti per l'acquisizione di relativi pareri e/o atti endoprocedimentali di competenza (ASL, VVF, SPESAL, ARPA, ADB, Soprintendenza, Città Metropolitana etc.).

I suddetti atti endoprocedimentali e pareri vengono trasmessi al SUAP dal SUE e dai sopraelencati Settori/Enti, con la massima celerità possibile e comunque nel rispetto dei termini di legge.

3. Commissione Edilizia

Non presente. La commissione edilizia è facoltativa e, quando nominata, è l'organo con funzioni consultive in materia urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art.1 co.2 della LR 3/2009.

Qualora il comune intenda istituire la Commissione edilizia dovrà redigere apposito regolamento nel quale verrà individuata:

- a) la composizione;
- b) la durata;
- c) gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo ai sensi dell'art.4 co.2 del D.P.R. 380/2001;
- d) il funzionamento.

Art. 4. Commissione Locale del Paesaggio

Il Comune di Altamura ha istituito la Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 20 del 07/10/2009. Con deliberazione del Commissario Straordinario n° 85 dell'11.05.2018, è stato approvato il Regolamento per la istituzione, composizione e funzionamento della Commissione locale per il Paesaggio e per i procedimenti di VAS alla D.G.R. 965/2017.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 5. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo si farà riferimento alle norme della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - Nuove norme sul procedimento amministrativo.

La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo, stabilito dall'art. 21-nonies della Legge 241/1990, a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.

Il Dirigente, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati, avvia il procedimento. Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241/90, al Soggetto richiedente e al titolare del titolo abilitativo.

Il Dirigente, nei successivi trenta giorni, avvia una nuova istruttoria al termine della quale, in base alle risultanze del riesame, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

Trascorso il termine indicato per la presentazione delle osservazioni da parte del titolare, nei successivi quindici giorni, provvede sulla richiesta, tenuto conto dei seguenti elementi:

- l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
- la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
- l'esistenza di un interesse concreto ed attuale del titolare dell'istanza all'annullamento del titolo abilitativo;
- l'interesse dei soggetti privati coinvolti dall'annullamento e l'interesse specifico del Comune all'eventuale rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica;
- le osservazioni eventualmente pervenute.

Il procedimento di riesame si conclude con provvedimento espresso, di conferma del titolo o con l'annullamento dello stesso.

Qualora nel titolo abilitativo siano riscontrati errori materiali si procede alla loro correzione e all'emanazione di un atto amministrativo di rettifica.

Art. 6. Conformità e certificato di destinazione urbanistica

Le prescrizioni dello strumento urbanistico generale relative ad un'area o un immobile sono indicate nel certificato di destinazione urbanistica. La destinazione d'uso edilizia specifica di ogni unità immobiliare dell'edificio è quella definita dal titolo abilitativo e dall'agibilità ed è indicata nell'attestato d'uso.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (CDU) o dell'attestazione d'uso può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato da dirigente competente e specifica:

- a) lo strumento urbanistico preso in esame ai fini della certificazione compreso, oltre quello vigente, anche quello adottato con le conseguenti misure di salvaguardia;
- b) la zona urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
- d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
- e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
- f) i vincoli della pianificazione comunale di qualunque natura incidenti sull'immobile.

g) le aree a pericolosità idraulica individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico;

Il certificato di destinazione urbanistica, disciplinato all'articolo 30 del D.P.R. n.380/2001 (Lottizzazione abusiva), deve essere allegato, pena la nullità, agli atti indicati dal co.2 del medesimo art. 30 del D.P.R. (con le eccezioni di cui al comma 10 dello stesso articolo) ed ha come oggetto un terreno non di pertinenza di un edificio o pertinenza superiore a 5.000 mq. I tempi per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica sono fissati in 30 giorni.

6.1 Piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata

L'efficacia dei piani esecutivi di iniziativa privata è subordinata alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Il piano e la convenzione costituiscono al contempo l'accordo tra gli stessi proprietari delle aree in merito alle scelte effettuate e regolano gli obblighi dei privati di dotare la zona degli spazi e delle attrezzature di interesse pubblico o collettivo (cessione aree, realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo, etc.)

L'approvazione del Piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste e stabilisce i termini entro cui dovranno essere compiuti gli interventi di interesse pubblico.

Ai fini dell'attuazione, i piani esecutivi hanno validità per un tempo non superiore a anni 10. Decorso il termine stabilito per la loro esecuzione, il comune deve provvedere a presentare un nuovo piano per l'assetto della parte rimasta inattuata ovvero accoglie proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto. (art.17 LUN. 1150/42)

Nel periodo di validità, i PUE possono essere variati. In base all'entità delle modificazioni da apportare, le varianti possono essere classificate in:

a) **Variante sostanziale al PUE.** Connotata da un insieme di variazioni che comportano modifiche agli elementi costitutivi del Piano quali il perimetro, il carico urbanistico, la viabilità pubblica, le dotazioni di spazi pubblici, la quantità e qualità di Edilizia Economica e Popolare e ogni qualvolta il disegno urbanistico complessivo risulti radicalmente e sostanzialmente mutato rispetto a quanto originariamente approvato. Segue lo stesso procedimento di formazione del PUE e richiede la sottoscrizione di nuova convenzione e il consenso di tutti proprietari delle aree incluse nel PUE originario.

b) **Variante minore al PUE.** Riguarda accorpamento/frazionamento di lotti, modificazioni degli indici di fabbricabilità dei lotti e degli ulteriori parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale (altezze, distanze, rapporti di copertura), delle destinazioni d'uso, della distribuzione delle volumetrie da edificare e/o degli allineamenti degli edifici e delle tipologie edilizie. E' approvata con deliberazione della Giunta Comunale (o del Consiglio comunale), previa acquisizione degli atti di consenso delle parti interessate.

c) **Lievi variazioni.** Non sono soggette ad approvazione e vengono autorizzate direttamente in sede di rilascio del Permesso di Costruire. Sono le modificazioni dell'indice di edificabilità e dei parametri edilizi e urbanistici del singolo lotto quando contenuti entro il 20 per cento delle misure fissate dal PUE. Possono altresì considerarsi lievi variazioni l'accorpamento di due o più lotti contigui, nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche tipologiche approvate.

6.2 Regolarità del patrimonio edilizio esistente

I proprietari di edifici o i titolari di altro diritto reale di godimento sono obbligati a dimostrare la regolarità urbanistico-edilizia dell'esistente fornendo ogni elemento utile di prova per ricostruire con certezza l'epoca di realizzazione e la conformità del fabbricato esistente. Lo stato legittimo dell'immobile è quello corrispondente ai contenuti dei sottesi titoli abilitativi, relativi non solo alla sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative, che devono pertanto essere puntualmente ricostruite in relazione ad ogni singolo intervento.

L'Amministrazione Comunale procede alla verifica di conformità secondo i seguenti criteri:

- Definizione dell'epoca di edificazione e/o di regolarizzazione del fabbricato, della sua consistenza e della destinazione d'uso originaria (desumibili da titoli edilizi, compresi i provvedimenti in sanatoria, e/o dalle planimetrie storiche di primo accatastamento).
- Accertamento che il fabbricato non abbia subito successivamente ulteriori interventi per i quali sarebbe stato necessario un nuovo titolo abilitativo.
- Verifica di esecuzione degli adempimenti minimi finalizzati della sicurezza statica in relazione all'epoca di costruzione e alle diverse tecnologie costruttive utilizzate.
- Definizione della porzione di area libera di pertinenza asservita e/o avente oggettiva destinazione a servizio del fabbricato.

La mancanza di informazioni anche per uno solo dei sopraindicati criteri di verifica impedisce di riconoscere la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

La presenza di difformità formali che non hanno comportato incremento di volume e di superficie utile rispetto al progetto originariamente approvato consente comunque di accertare la sostanziale regolarità del fabbricato.

In particolare non necessitano di alcun provvedimento di accertamento:

- Le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
- Le modifiche interne alle unità immobiliari eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 47/1985;
- Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, previsti dal comma 2-ter dell'art.34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- Le opere realizzate in corso d'opera in parziale difformità dal titolo edilizio ritirato antecedentemente all'entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale il permesso di abitabilità;

I proprietari di edifici o i titolari di altro diritto reale di godimento possono richiedere il riconoscimento della sostanziale conformità/regolarità dell'edificio esistente utilizzando la specifica modulistica pubblicata sul sito del Comune di Altamura.

6.3 Difformità di epoca remota

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine della individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, può essere effettuata sia attraverso verbali di violazione urbanistico edilizia redatti da agenti della Polizia Giudiziaria, sia mediante documentazione agli atti dell'Amministrazione, sia mediante documentazione probatoria prodotta dall'interessato o mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio reso nei modi di legge.

Per le parziali difformità realizzate prima del 17 Marzo 1985, data di entrata in vigore della L. n. 47/85, è sempre consentito il mantenimento dell'opera attraverso la corresponsione di una sanzione pecuniaria, in luogo del ripristino, su espressa richiesta dell'avente titolo. La sanzione sarà quantificata secondo quanto previsto dall'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con riferimento all'epoca di realizzazione dell'abuso.

In ogni caso è sempre possibile per l'Amministrazione procedere con provvedimento ripristinatorio motivato con riferimento all'accertato interesse pubblico attuale alla demolizione delle opere abusive.

6.4 Patrimonio edilizio esistente e pianificazione urbanistica

Sui fabbricati legittimamente appartenenti al Patrimonio edilizio esistente la cui destinazione d'uso risulti discordante con la disciplina urbanistica impressa dal PRG alla zona in cui essi ricadono, previa verifica dei vincoli esistenti e fermo il divieto di incremento del carico urbanistico, sono consentiti:

- a) gli interventi urbanistico-edilizi che adeguano l'edificio esistente alle previsioni e ai parametri fissati dal PRG e/o a quelle di eventuali strumenti urbanistici attuativi;
- b) gli interventi conservativi che non comportino incremento di volume, di altezza, di sedime e di superficie utile, né modifica della destinazione d'uso originaria, salvo il mutamento d'uso non rilevante sotto il profilo urbanistico;
- c) interventi nei limiti del 20% della Superficie utile dell'unità immobiliare principale per la realizzazione di opere pertinenziali quali tettoie, porticati, piccole piscine, installazione di impianti tecnologici compresi quelli fotovoltaici o a pannelli solari, vani tecnici, recinzioni, sistemazioni esterne strettamente finalizzate alla migliore fruizione del fabbricato preesistente;

Fatto salvo quanto previsto dai punti precedenti, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia solo se giustificati da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico-sanitario, da ragioni di sicurezza della circolazione stradale, da rischio idrogeologico e/o dall'obbligo di rispetto di distanze e di arretramento.

Art. 7. Proroga, rinnovo, trasferimento dei titoli abilitativi

A richiesta del titolare, a condizione che siano state formalmente comunicate al Comune la data di sospensione e ripresa dei lavori, i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori saranno prorogati per cause di forza maggiore e per il tempo di incidenza dei fatti; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario
- intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del
- fallimento;
- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della
- competente Soprintendenza;
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del titolo abilitativo.

L'istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata prima della decadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti.

Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 il Dirigente su istanza del titolare presentata prima della scadenza del titolo abilitativo, con provvedimento motivato, può concedere una proroga in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa. La proroga avrà durata massima di un anno, reiterabile, su istanza motivata, per non più di due volte, fino a un massimo complessivo di tre anni. Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti sopra indicati, in luogo della proroga, il titolare può presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta.

Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA o CILA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA o una CILA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo

di concessione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato. Per il rinnovo dell'atto abilitante, non sarà dovuto alcun contributo qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultino ancora da realizzare opere per le quali le norme non prevedono la corresponsione di alcun contributo. Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità del permesso di costruire originario. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire compreso un'adeguata documentazione fotografica. Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso.

Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).

Se dopo il rilascio del Permesso di Costruire subentra un nuovo intestatario o se ne aggiungono di nuovi, deve essere presentata un'istanza di cambio d'intestazione del titolo abilitativo edilizio (chiamata anche voltura), allegando l'autocertificazione che attesta l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge.

Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo e tutti gli obblighi connessi sono trasferiti a carico del soggetto subentrante a partire dalla data dell'istanza. Il subentrante assume anche gli oneri di concessione per la parte eventualmente non corrisposta, incluse le penali per gli eventuali ritardi o per il mancato pagamento.

Art. 8. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:

- la sicurezza statica o antincendio dell'immobile o la sicurezza degli impianti;
- l'assenza di umidità nelle murature, non eliminabile con normali interventi di manutenzione;
- la presenza di condizioni microclimatiche idonee in relazione alla specifica destinazione d'uso;
- la presenza di idonee condizioni di illuminazione e ventilazione in funzione delle specifiche destinazioni d'uso;
- la presenza di idonei impianti di smaltimento o scarico dei reflui;
- la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico potabile;
- il regolare funzionamento dei relativi impianti.

Si definisce inabitabile/inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati o si rilevi l'utilizzo improprio ad uso residenziale in assenza dei requisiti previsti dal D.M. 5 luglio 1975. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Dirigente competente, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità. Rimosse le condizioni di criticità il tecnico incaricato trasmette apposita perizia asseverata da allegare alla segnalazione di cui all'art. 24 del D.P.R. n.380/2001.

Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Dirigente, in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

Qualora il provvedimento di inagibilità interessi locali adibiti ad attività produttiva è data tempestiva comunicazione al SUAP per gli adempimenti consequenziali.

Art. 9. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione criteri applicativi e rateizzazioni

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001. Il contributo rappresenta una compartecipazione del privato alla spesa pubblica occorrente per l'infrastrutturazione del territorio.

L'incidenza di tali costi è fissato dal Comune con apposito provvedimento amministrativo sulla scorta di quanto stabilito dalla Regione Puglia con L.R. 6/79 e s.m.i. e L.R. 1/07 riguardanti le modalità per la determinazione dei contributi dovuti per interventi edilizi a carattere oneroso e commisurati ai costi per le Urbanizzazioni primarie (U.P.) e Urbanizzazione Secondarie (U.S.) nonché al Costo di Costruzione (C.C.).

9.1 procedimento

Il contributo di costruzione è determinato al momento di formazione del titolo edilizio, anche nei casi di rilascio del titolo in sanatoria, sulla base delle tariffe vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia. Il soggetto obbligato al pagamento del contributo di costruzione è identificato nell'intestatario e beneficiario del titolo edilizio. Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, alla pratica edilizia sono allegati:

- schema grafico e prospetto della determinazione della superficie complessiva soggetta a contribuzione, costituita dalla superficie utile e da quelle accessorie/pertinenziali;
- prospetto per la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) avendo riguardo delle tabelle parametriche vigenti;

La determinazione del contributo proposta deve ritenersi provvisoriamente accettata se entro la data di formazione del titolo edilizio non sia stata notificata al proponente una diversa determinazione del Comune. Il versamento del contributo di costruzione deve avvenire al momento della formazione del titolo abilitativo, salvo la rateizzazione in seguito regolamentata.

In ogni caso, il Comune può effettuare una ulteriore verifica del costo dell'intervento anche dopo l'ultimazione dei lavori. Ove in esito a tale verifica sia determinato un importo del contributo superiore a quello richiesto, sarà dovuta la maggior somma.

9.2 Rateizzazione

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione vanno corrisposte al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o comunque alla data di efficacia del titolo edilizio.

Su richiesta dell'interessato il contributo di costruzione può essere rateizzato in cinque rate di uguale importo. La prima rata di acconto va pagata al momento del rilascio o di efficacia del titolo edilizio, le altre quattro con decorrenza semestrale posticipata dalla data di rilascio o efficacia dello stesso.

Al provvedimento che concede la rateizzazione è allegato lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo col quale il contraente:

- accetta la determinazione del contributo di costruzione (o somme ad altro titolo dovute);
- si impegna a corrispondere i ratei entro e non oltre le scadenze previste;
- si impegna a corrispondere le sanzioni in caso di ritardato pagamento;
- si impegna a garantire il pagamento al Comune mediante polizza fidejussoria.

La polizza fideiussoria deve essere rilasciata da Istituto Bancario o da compagnia assicurativa (esclusivamente imprese iscritte nell'Albo dell'Istituto per la vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo – ISVAP), autorizzati all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia. La polizza prevede specifico impegno del fideiussore ad effettuare i pagamenti a semplice richiesta del Comune, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Le polizze fideiussorie dovranno essere valide sino al momento dello svincolo/liberatoria da parte del Comune, da effettuarsi con il rilascio della dichiarazione di svincolo da parte dell'Ente e previa verifica del pagamento dell'intero importo dovuto.

In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune di Altamura.

L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato all'assunzione della polizza fideiussoria a carico del nuovo obbligato principale.

Le medesime modalità di pagamento rateizzato potranno, altresì, riguardare:

- il contributo straordinario di urbanizzazione disciplinato dalla L.R. n.18/2019;
- la monetizzazione di aree per servizi pubblici (standard e parcheggi);
- l'oblazione di cui agli artt. 34 e 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

9.3 Adeguamenti

Il costo di costruzione è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

La Regione determina annualmente le percentuali di aumento o diminuzione dei costi base di urbanizzazione per consentire al Comune di procedere a nuova determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione. In mancanza di determinazione regionale la misura del contributo per urbanizzazioni è soggetta ad adeguamento annuale sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Alle varianti ai titoli edilizi che configurano una variazione essenziale si applicano le tariffe vigenti alla data di formazione del titolo in variante.

9.4 Interventi totalmente o parzialmente esentati

Sono totalmente esonerati dal versamento del contributo di costruzione gli interventi previsti da:

- articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- articolo 17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122;
- tutti gli altri casi espressamente disciplinati dalla normativa vigente;

La realizzazione dei parcheggi obbligatori, nella misura richiesta dalla legge, in quanto opere di urbanizzazione, è esonerata dal pagamento del contributo di costruzione.

Gli spazi destinati a parcheggio obbligatorio sono gravati da vincolo di destinazione da trascrivere nelle forme di legge. Unitamente al progetto edilizio va presentato un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare s'impegna a rispettare la destinazione di uso a parcheggio delle aree identificate in progetto. Prima dell'agibilità l'atto di vincolo deve essere trascritto sui registri immobiliari a cura e spese del richiedente e notificato in copia al Comune.

Ogni modificazione della destinazione d'uso delle aree a parcheggio deve essere autorizzata dall'A.C. previo ricalcolo del contributo di costruzione e adeguamento della trascrizione dell'atto di vincolo di destinazione a spese del titolare.

Negli interventi di Edilizia abitativa Convenzionata ex art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e per la realizzazione della prima abitazione il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

9.5 Criteri per il calcolo

Sulla base del valore decrescente del Carico Urbanistico (CU def.5) le macro-categorie funzionali delle destinazioni d'uso degli edifici e delle unità immobiliari previste dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001 sono così ordinate

1. Rurale
2. Produttiva e direzionale
3. Residenziale
4. Turistico-ricettiva
5. Commerciale

Quando in una medesimo intervento edilizio coesistono unità immobiliari aventi destinazioni diverse, per ciascuna unità si applica il contributo di costruzione corrispondente alla specifica destinazione d'uso.

I passaggi dalle categorie suddette in senso crescente (da 1 a 5) sono di norma soggette al versamento del contributo di costruzione (oneri urbanizzazione e costo costruzione). La quota del contributo per oneri di urbanizzazione è data dalla differenza tra l'importo dovuto per la nuova destinazione e quello per la destinazione originaria attualizzato ai prezzi unitari vigenti. Nel caso di differenza negativa, il cambio d'uso è esente dalla corresponsione e non dà luogo a rimborsi da parte del Comune. I passaggi in senso decrescente (da 5 a 1) sono di norma soggetti alla sola quota sul costo di costruzione.

Ciascun intervento di trasformazione urbanistica dovrà essere assimilato ad una delle sopra elencate categorie funzionali riferendosi al Carico Urbanistico indotto dall'intervento, utilizzando nel calcolo del contributo i seguenti criteri.

Edifici commerciali, direzionali e turismo. La superficie di riferimento per il calcolo della quota sul costo di costruzione negli edifici commerciali, direzionali e turismo è la Superficie complessiva (SC def. 16) quale risultante della somma delle superfici utili (SU def. 14) e del 60% delle superfici accessorie (SA def. 15).

La superficie di riferimento per il calcolo della quota del contributo di urbanizzazione per gli edifici commerciali, direzionali e turismo è determinata in relazione alla Superficie lorda (SL def. 13), compresi i piani seminterrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea.

Nell'ambito degli edifici destinati al commercio al dettaglio, ai locali destinati a magazzino di deposito, funzionalmente e fisicamente connessi all'attività commerciale, si applica la tariffa ordinaria prevista per le superfici commerciali.

Nell'ambito degli edifici destinati a commercio all'ingrosso, il contributo si applica con tariffa differenziata tra spazi destinati all'attività amministrativa, di vendita e di esposizione da quelli destinati allo stoccaggio delle merci per i quali la tariffa è quella prevista per edifici industriali ed artigianali.

Il contributo per le attività di produzione e fornitura di servizi tecnici, finanziari, informatici e di telecomunicazione è calcolato con le medesime modalità relative alle attività commerciali.

La residenza per il titolare o per il custode sono soggette al contributo fissato per le residenze.

Edifici residenziali. La superficie di riferimento per il calcolo della quota sul costo di costruzione negli edifici residenziali è ordinariamente la superficie complessiva (SC def. 16) quale risultante della somma delle superfici utili (SU def. 14) e del 60% delle superfici accessorie (SA def. 15).

La superficie di riferimento per il calcolo della quota del contributo di urbanizzazione per gli edifici residenziali è ordinariamente data dalla somma della superficie utile (SU def. 14) e del 50% della superficie accessoria (SA def. 16).

Le unità immobiliari destinate a cantine, deposito, rimesse, etc. sono computate nella superficie accessoria solo se funzionalmente e fisicamente connessi alla residenza. I vani sottotetto praticabili e le soffitte non abitabili sono sempre computati tra le superfici accessorie.

Insedimenti industriali ed artigianali. Per gli insediamenti industriali ed artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, il contributo è pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo è calcolato a metro quadro di superficie utile (DEF. 14 SU) o (superficie coperta di piano). Quando si tratti di costruzioni atipiche, quali cisterne, pareti, impianti tubolari sospesi e similari la superficie utile da calcolare è pari alla superficie occupata dalla proiezione della costruzione stessa.

I locali destinati a spaccio della merce aziendale non sono assoggettati al contributo calcolato con la tariffa fissata per i locali commerciali. La realizzazione di uno spaccio aziendale non costituisce titolo per sua successiva trasformazione in attività commerciale autonoma.

La residenza per il titolare o per il custode sono soggette al contributo fissato per le residenze.

I locali realizzati in zona agricola, se non utilizzati dai soggetti di cui all'art. 17 comma 3 lettera "a" del D.P.R. 380/2001 o comunque non necessarie alla conduzione del fondo, sono soggette alla corresponsione del contributo fissato per gli edifici industriali ed artigianali.

Altre destinazioni. Agli edifici destinati a magazzino, deposito e alle autorimesse autonome imprenditoriali si applica la medesima tariffa fissata per gli edifici industriali ed artigianali indipendentemente dalla zona urbanistica in cui ricadono. Alle attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive, cinema, discoteche, auditorium impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili si applica la medesima tariffa fissata per gli edifici commerciali.

Alle strutture per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensivi delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio (poliambulatori, case di cura, cliniche, residenze sanitarie assistenziali, ricoveri per animali, cliniche veterinarie, etc) si applica la medesima tariffa fissata per gli edifici commerciali.

Il contributo per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti è calcolata con le tariffe delle attività commerciali per le superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti (proiezione in piante delle pensiline) e secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, autolavaggio, riparazione pneumatici, locali deposito.

9.6 Contributo straordinario di urbanizzazione

In attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis. del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nel caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti urbanistiche o il rilascio di deroghe o che prevedano un cambio di destinazione d'uso, è dovuto al comune, da parte del soggetto attuatore, un Contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore generato dai suddetti interventi. Il CSU è aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione ed è calcolato sulla base dei criteri definiti dall'art. 9 della legge regionale n.18/2019.

Art. 10. Pareri preventivi

Il soggetto legittimato a richiedere il titolo abilitativo edilizio o altro soggetto da questi autorizzato può richiedere, anteriormente alla presentazione della relativa domanda per il rilascio del permesso di costruire o del deposito della segnalazione certificata di inizio attività, un parere preventivo sull'ammissibilità di un intervento.

Nel caso in cui la richiesta di parere integri elementi di competenza della commissione locale del paesaggio, il responsabile del procedimento ne acquisisce il parere quale atto endoprocedimentale.

Il parere preventivo viene rilasciato entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni qualora richieste e recherà eventuali prescrizioni o precisazioni a cui il richiedente dovrà ottemperare nella presentazione dell'istanza definitiva.

Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio per il cui rilascio dovrà essere prodotta apposita istanza, completa della relativa documentazione necessaria a fornire un dettaglio completo dell'opera da realizzare e del suo inquadramento urbanistico.

Art. 11. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

Possono essere iniziate in assenza di titolo abilitativo edilizio:

- a. le opere da eseguirsi su ordinanza sindacale o dirigenziale per la tutela della pubblica e privata incolumità;
- b. le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al comma precedente, entro ventiquattro ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione allo SUE, specificando, mediante relazione asseverata da tecnico abilitato all'esercizio della professione, la natura e l'entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.

Nel termine perentorio di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di titolo edilizio in funzione del tipo di intervento ricorrente.

In mancanza della presentazione della richiesta di titolo edilizio, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo e saranno sanzionate di conseguenza.

Possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:

- opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D.Lgs. n. 267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, in adempimento alle funzioni e compiti di cui all'art. 7 della L.R. n. 7 del 10.03.2014. L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;
- opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro tre giorni lavorativi dall'inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell'immobile comunica all'Autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo, con relativa firma per accettazione, del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell'intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge. Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell'intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi sessanta giorni.

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

Art. 12. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Ai sensi del decreto legge del 14/03/2013 n.33 (Riordino sulla disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni), verranno pubblicizzati, tramite un portale:

- a. Le informazioni in materia edilizia sui principali riferimenti normativi urbanistici ed edilizi vigenti, sulle procedure di competenza, sulla modulistica in uso;
- b. Le procedure inerenti l'attività edilizia sull'intero territorio cittadino relative alla ricezione delle comunicazioni, segnalazioni, denuncia ed istanze, relative istruttorie ed ogni altro adempimento per l'adozione del provvedimento finale;
- c. Il coordinamento delle funzioni per la gestione delle procedure in materia di edilizia privata relative ai permessi di costruire, ai certificati di agibilità e ai certificati di destinazione urbanistica;
- d. I titoli abilitativi per l'attività edilizia, anche in sanatoria;

- e. Le condizioni di ammissibilità e i presupposti di comunicazioni di inizio lavori, delle segnalazioni certificate di inizio attività.

Per la trasparenza del procedimento amministrativo I Permessi di Costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati

- all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi;
- all'Albo Pretorio on-line viene affisso, mensilmente, l'elenco delle S.C.I.A. presentate, efficaci in quanto non sospese dal Comune.

Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si deve fare riferimento agli articoli 22 seguenti della Legge 241/1990, al Regolamento approvato con D.P.R. n. 184 del 2006 e al D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di diritto di accesso civico, oltre che ai Regolamenti comunali per l'accesso agli atti.

Art. 13. Coinvolgimento e partecipazione del pubblico ai servizi e ai processi di loro attuazione in materia edilizia

Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si farà riferimento agli articoli 22 seguenti della Legge 241/1990, al Regolamento approvato con D.P.R. n. 184 del 2006 e al D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di diritto di accesso civico, oltre che ai Regolamenti comunali per l'accesso agli atti. Per la realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici e/o privati, oltre alle procedure previste da specifiche norme statali o regionali, potranno essere sperimentati percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi riguardanti gli interventi e, in particolare, percorsi di progettazione partecipata di spazi e attrezzature pubbliche attraverso un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali.

Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione. L'attivazione di percorsi partecipativi è consigliata in particolare quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centrali e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte, etc. Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto nella sua fase preliminare. L'attivazione del percorso di progettazione partecipata sarà indicata dall'Organo politico e gestionale competente sul progetto.

Al termine della realizzazione dell'opera, il RUP deve redigere una relazione sul percorso svolto.

Art. 14. Modalità di indizione di concorsi pubblici di urbanistica, di architettura e paesaggio

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda indire un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio, trovano applicazione le norme previste per legge, nel rispetto dei principi di trasparenza e partecipazione.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 15. Inizio dei lavori e formalità da esperire

La comunicazione di inizio lavori dovrà essere conforme ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Puglia.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 e dalla L. 241/1990, nel caso di CILA e SCIA la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione della comunicazione con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge inerenti.

In caso di presentazione contestuale della Segnalazione Certificata di Inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo

dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

Nel caso di SCIA in alternativa al permesso di costruire la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e deve essere presentata almeno 30 gg. prima dell'effettivo inizio dei lavori con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge.

Nel caso di permesso di costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve le diverse disposizioni legislative; la comunicazione di inizio lavori con tutti gli adempimenti connessi deve essere presentata entro tale termine.

Le comunicazioni di inizio, differimento dei lavori, sostituzione e variazioni per i diversi interventi edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001 devono essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Puglia.

Il titolare del permesso di costruire non può comunque dare inizio ai lavori senza aver prima comunicato al Comune il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché quelli del costruttore e del suo tecnico rappresentate; tale comunicazione deve essere controfirmata, da tutti i sopraccitati, per accettazione.

I dati sopra elencati devono essere riportati nel modello di Scia in alternativa al PdC.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati entro otto (8) giorni. Il titolare del permesso di costruire o della Scia in alternativa al PdC o il direttore dei lavori deve comunicare la data dell'effettivo inizio dei lavori.

L'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire o della Scia in alternativa al PdC, salvo che i lavori siano già iniziati. I lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere che non si limitino all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi ed alla sistemazione del terreno.

Art. 16. Comunicazione di fine lavori

La comunicazione di fine lavori qualora prevista per i diversi titoli edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001 dovrà essere conforme ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Puglia. Per ultimazione dei lavori si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

In caso di lavori non ultimati alla scadenza del titolo edilizio occorre trasmettere una comunicazione di fine lavori parziali con descrizione dello stato delle opere.

Art. 17. Occupazione di suolo pubblico

Nel caso in cui l'intervento edilizio comporti occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda presso l'ufficio tributi con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Art. 18. Comunicazione di avvio di operazioni di bonifica comprese quelle per amianto, ordigni bellici, etc.

Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.lgs. 152/06, "CSC") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia, libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera entro ventiquattro ore e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza, provvedendo a darne comunicazione ai sensi e per gli effetti dell'art.304 del D.lgs. n.152/2006 e s.m.i.

La procedura di cui al comma 1 si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere. Successivamente, ove ne emergesse

la necessità, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art.242, comma 3 e seguenti, del sopra citato decreto.

In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art.28 del D.lgs. n.81/2008, si conclude con l'attività di Bonifica Bellica Sistemica Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la bonifica bellica sistemica terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.

Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica. L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistemica terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 19. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al progetto assentito o presentato e agli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti dalla normativa urbanistica-edilizia e altre normative aventi incidenza sull'attività edilizia vigente.

Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

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

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

19.1 Disposizioni per la tutela del "falco naumanni"

Per rendere l'esecuzione dei lavori sul patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. compatibili con le finalità di conservazione della specie di interesse comunitario del "Falco naumanni" è obbligatorio il rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nelle "Linee Guida"

Art. 20. Punti fissi di linea e di livello

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e ristrutturazione rilevante, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento e i livelli stradali. L'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.

Entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza di cui sopra, il responsabile del Settore LL.PP. del Comune per mezzo di personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori, provvede:

- a. ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b. ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Delle operazioni di cui sopra deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.

Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al comune.

Art. 21. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato. L'art.96 del D.Lgs. 81/08 tra gli obblighi del datore di lavoro annovera la predisposizione dell'accesso al cantiere e la sua recinzione con modalità chiaramente visibili ed individuabili.

In via generale devono essere seguite le seguenti accortezze:

- a. le recinzioni, delimitazioni, segnalazioni devono essere tenute in efficienza per tutta la durata dei lavori;
- b. quando per esigenze lavorative si renda necessario rimuovere in tutto o in parte tali protezioni, deve essere previsto un sistema alternativo di protezione quale la sorveglianza continua delle aperture che consentono l'accesso di estranei ai luoghi di lavoro pericolosi;
- c. recinzioni, sbarramenti, scritte, segnali, protezioni devono essere di natura tale da risultare costantemente ben visibili. Ove non risulti sufficiente l'illuminazione naturale, gli stessi devono essere illuminati artificialmente; l'illuminazione deve comunque essere prevista per le ore notturne;
- d. per i cantieri e luoghi di lavoro che hanno una estensione progressiva (es. stradali) devono essere adottati provvedimenti che seguano l'andamento dei lavori e comprendenti, a seconda dei casi, mezzi materiali di segregazione e segnalazione, oppure, uomini con funzione di segnalatori o sorveglianti;
- e. nel caso di lavori sopraelevati, devono essere adottate misure per impedire la caduta di oggetti e materiali quando vi è passaggio o stazionamento di terzi lateralmente o a quota inferiore rispetto a quella dei lavori in esecuzione.

L'All. XV del D.Lgs. 81/08 al punto 2.2.2. lett. a) prevede che il Piano di Sicurezza e Coordinamento redatto a cura del Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione contenga le modalità d'esecuzione per la recinzione di cantiere, gli accessi e le segnalazioni.

All'ingresso del cantiere deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori. Nelle ore non lavorative e in specie di notte, nei giorni festivi, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

Il carico e scarico di materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere. Qualora ciò non sia possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e dei veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, devono sottostare alle

disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, alle norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Art. 22. Cartelli di cantiere

Nel cantiere ai sensi dell'art. 72 del D.P.R. 380/2001 deve essere esposto il cartello di cantiere con i dati sui lavori da eseguire e le relative autorizzazioni.

Le prescrizioni normative per i contenuti del cartello di cantiere sono le seguenti:

- a. art. 118, comma 5 del d.lgs. 163/2006 prescrive l'indicazione dei subappaltatori, le categorie dei lavori e i dati identificativi delle imprese;
- b. art. 12 del DM Sviluppo economico del 22 gennaio 2008, n. 37 prescrive l'indicazione delle imprese installatrici e dei progettisti degli impianti tecnici;
- c. art. 90, comma 7 del d.lgs. 81/2008 prescrive l'indicazione del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e esecuzione dei lavori

Pertanto all'interno del cartello di cantiere devono essere inserite le seguenti informazioni:

- a. il tipo di opere da realizzare;
- b. l'importo delle opere da realizzare;
- c. le modalità di realizzazione (lavori in economia, etc.);
- d. gli estremi dell'autorizzazione o permesso di costruire comunale riguardante le opere da eseguire;
- e. l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale);
- f. le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici);
- g. il nome del progettista architettonico;
- h. il nome del progettista delle strutture;
- i. il nome del progettista degli impianti;
- j. il nome del direttore dei lavori;
- k. il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
- l. il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza);
- m. il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
- n. il nome del direttore di cantiere;

Art. 23. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico o comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Locale e deve essere evitata la volatilità delle polveri predisponendo opportuni accorgimenti.

Art. 24. Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Le quote indicate negli elaborati tecnici del progetto architettonico si riferiscono all'opera finita, mentre quelle indicate negli elaborati del progetto esecutivo strutturale si riferiscono alle dimensioni degli elementi strutturali al netto delle finiture (intonaci e/o altri rivestimenti e relative malte di fissaggio).

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di fabbricati a piano terra, e sopraelevazioni, il tracciamento dell'opera sull'area di sedime interessata e le quote di imposta del calpestio degli impalcati, dovranno eseguirsi riferendosi alle quote del progetto esecutivo strutturale, di modo che, tenuto conto delle opere di chiusura dei vari ambienti e di finitura delle relative superfici, ciascuna quota del progetto architettonico sarà sufficientemente rispettata.

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

Art. 25. Sicurezza e controllo nei cantieri - misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Si richiama la normativa di settore recata dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 26. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al responsabile dello SUE ed alla Soprintendenza territorialmente competente, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico. Nei casi in cui una particella di suolo ricada in tutto o in parte all'interno delle aree a rischio archeologico (urbane e/o rurali) interessata da opere soggette alle norme del presente articolo, le indagini geognostiche e di scavo sono estese all'intera particella. Restano ferme le procedure di legge ex art. 21 del D.lgs.n.42/04 e s.m.i. per le aree archeologiche vincolate con apposito provvedimento ministeriale presenti all'interno delle zone di cui al presente articolo. I progetti di opere ricadenti nelle zone a rischio archeologico, devono prevedere adeguamento progettuale in presenza di ritrovamenti di beni immobili.

Con riferimento alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri, la valutazione del rischio dovuto è eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione. Quando si intende procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis del D.lgs.81/2008. L'attività di bonifica preventiva è soggetta ad un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute (D.lgs. 81/2008, articoli n. 28, 91 co. 2 bis, 100 e 104 co. 4bis).

Art. 27 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Chiunque intenda eseguire opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici deve essere specificatamente autorizzato dal Comune. La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando tempi, modalità, durata dei lavori.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori. E' in ogni caso responsabile di qualsiasi lesione o danno arrecato agli stessi.

Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico la sede stradale e ogni altro spazio ed ogni manufatto manomesso dovranno essere prontamente ripristinati.

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

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 28 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.

In tutti gli interventi edilizi a carattere residenziale devono essere rispettate le disposizioni previste dal D.M. 5 luglio 1975. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso, quando non sia possibile per ragioni di tutela dell'immobile conseguire i requisiti richiesti dal DM 5 luglio 1975, deve essere assicurato il massimo livello di prestazioni ottenibile in rapporto alle caratteristiche dell'immobile. Non sono in ogni caso ammessi interventi peggiorativi della situazione in atto.

Ai fini della formazione dei titoli abilitativi per il recupero edilizio e della segnalazione certificata di agibilità, i requisiti relativi all'altezza minima e dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione degli edifici realizzati prima della data di entrata in vigore del decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, e che siano ubicati nelle zone omogenee di tipo A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

28.1. Piani e locali abitabili

Sono piani abitabili quelli che, anche in misura parziale, ospitano unità immobiliari con locali d'abitazione o ambienti di lavoro ove si svolgono attività con permanenza di persone.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, interrati o seminterrati di oltre mt 1,00 non possono essere adibiti a locali abitabili. E' consentito l'uso dei locali seminterrati di oltre mt. 1,00 quando ricorrano particolari esigenze tecnico-produttive, non vi sia emissione di agenti nocivi e siano assicurate idonee condizioni di aerazione, di illuminazione e di microclima. La sussistenza delle condizioni di utilizzo dei locali seminterrati spettano all'organo di vigilanza competente.

I locali abitabili se privi di sottostante piano devono essere convenientemente impermeabilizzati con vespaio drenante ed isolati con scannafosso perimetrale.

Ai fini del presente Regolamento sono classificati in **categoria A** i seguenti locali abitabili:

- **A1 uso residenziale:** soggiorni, camere da pranzo, cucine, camere da letto, studi, etc;
- **A2 servizi alla residenza:** piccoli negozi, botteghe artigianali di servizio, uffici e sportelli bancari e assicurativi, studi professionali, etc;
- **A3 aperti al pubblico:** agenzie e sedi bancarie e assicurative, sale di spettacolo, sale da gioco, palestre e centri sportivi, strutture ricettive e sanitarie, sale di esposizione, sale di lettura, medie strutture di vendita al dettaglio, aule scolastiche, etc;
- **A4 uso produttivo:** laboratori scientifici-tecnici, officine meccaniche, laboratori artigianali e industriali, cucine collettive, strutture di vendita all'ingrosso, autorimesse imprenditoriali, magazzini, depositi e archivi con permanenza di lavoratori prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia etc.

I locali aperti al pubblico devono garantire superfici adeguate all'affollamento massimo previsto di pubblico, secondo quanto indicato dalle norme tecniche vigenti, in relazione alla specifica destinazione d'uso.

28.2. Locali e spazi di servizio

Sono gli ambienti dell'edificio o interni alle unità immobiliari in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Ai fini del presente Regolamento i locali e gli spazi di servizio sono classificati in **categoria S**, indicativamente:

- **S1 locali accessori.** Formano parte integrante dell'unità immobiliare e ospitano funzioni secondarie e complementari: stanze da bagno, servizi igienici, ingressi, corridoi e disimpegni, lavanderie, cabine armadio, ripostigli, archivi, spogliatoi, etc;
- **S2 locali d'uso comune.** Sono le parti dell'edificio di proprietà di tutti i condomini destinate ai servizi comuni: androni e portoni di ingresso, scale condominiali, vani portineria, vani per raccolta differenziata, corridoi, soffitte condominiali, ballatoi, autorimesse condominiali, stenditoi, vani tecnici, etc;
- **S3 pertinenze dell'unità immobiliare.** Sono ambienti aventi rapporto di strumentalità esclusiva con l'unità immobiliare: cantine uso esclusivo, autorimesse di uso riservato, soffitte di uso esclusivo, stenditoi, bucatari, depositi;

28.3 Altezze minime

I criteri di misurazione delle altezze minime dei locali fanno riferimento alla *definizione n. 29 Altezza utile*. In caso di altezze non uniformi, l'altezza media ponderata deve essere calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda.

Locali Abitabili. L'altezza utile minima interna dei locali riferibili alle categorie A1 e A2 è fissata in mt. 2,70. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, in nessun punto l'altezza deve essere inferiore a mt. 1,80. Per i soli locali a volta, edificati prima del 1934, l'altezza media interna minima è fissata a mt 2,40 calcolata come media aritmetica tra l'altezza all'imposta e quella alla chiave della volta stessa. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a mt 1,80.

L'altezza utile minima interna dei locali riferibili alle categorie A3 e A4 è fissata in mt 3,50. In presenza di specifiche norme tecniche o di vincoli strutturali può essere consentita una altezza media inferiore, fino a mt 3,00, adottando misure alternative che garantiscano equivalenti livelli aero-illuminanti. In caso di altezze non uniformi, in nessun punto l'altezza deve essere inferiore a mt. 2,40. Per i locali aperti al pubblico di categoria A3 possono essere richieste altezze adeguate all'affollamento massimo previsto di pubblico, secondo quanto indicato dalle specifiche norme vigenti.

Locali di Servizio. L'altezza utile minima interna dei locali riferibili alle categorie S1 e S2, tranne per soffitte e sottotetti, è fissata in mt. 2,40. In caso di altezze non uniformi, in nessun punto l'altezza deve essere inferiore a mt. 1,80.

L'altezza utile minima interna dei locali riferibili alle categoria S3, tranne per soffitte e sottotetti, è fissata in mt. 2,00.

28.4 Superfici minime

I criteri di misurazione della superficie utile dei locali fanno riferimento alla definizione n. 14 Superficie utile.

Locali Abitabili. La superficie minima dei locali di categoria A1 è fissata in mq 9 purché per ogni abitante dell'alloggio sia assicurata una superficie non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, di mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni abitazione deve comprendere un locale adibito a cucina di almeno mq 9. L'alloggio mono-stanza, per una persona, deve avere una superficie, comprensiva dei servizi igienici non inferiore a mq 28 e se per due persone, non inferiore a mq 38. La superficie minima dei locali di categoria A2 è fissata in mq 28 comprensiva dei locali ascrivibili alla categoria S1. I locali aperti al pubblico di categoria A3 devono garantire superfici adeguate all'affollamento massimo previsto di pubblico, secondo quanto indicato dalle norme vigenti. I locali di categoria A4 devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e regolamenti specifici in relazione alla specifica destinazione d'uso.

Locali di Servizio. La superficie minima dei locali di categoria S, ove prevista, deve essere quella prescritta da leggi e regolamenti specifici. Il primo o unico bagno dell'abitazione ha una superficie minima di mq 3,50 con un lato di almeno mt 1,5. La cucina chiusa non abitabile ha una superficie minima di mq 5,00. Sono consentite dimensioni inferiori fino a mq 3,00, per lo spazio cottura direttamente aperto su un soggiorno di superficie di almeno mq 14.

28.5 Aereazione ed illuminazione dei locali

Tutti i locali devono, se possibile, fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta ed obbligatoriamente essere muniti di adeguato impianto di illuminazione tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Locali Abitabili. I locali di categoria A1 e A2 devono avere superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, apribile su spazio aperto, e idonea ad assicurare aerazione e illuminazione diretta. La superficie minima finestrata deve essere completamente apribile, tale da garantire, oltre alla illuminazione ed all'aerazione, anche l'affaccio all'esterno. I locali di categoria A3 e A4 in linea di principio, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1 e A2, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici. E' consentito l'utilizzo di idonea ventilazione meccanica ed illuminazione artificiale. I locali abitabili posti sotto la falda di copertura possono ricevere aria e luce per mezzo di abbaini e lucernari apribili.

Locali di Servizio. I locali di categoria S possono ricevere aria e luce diretta da pozzi luce, ovvero essere ciechi e ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati. Le autorimesse, i vani tecnici e i depositi devono rispettare i requisiti minimi di apertura e/o di estrazione fumi prescritte da leggi e regolamenti specifici. Le stanze da bagno devono essere fornite di finestra apribile di misura non inferiore a mq 0,60 o almeno dotate di adeguato impianto di aspirazione meccanica. Le cucine non abitabili devono essere provviste di finestra di superficie almeno mq 0,60. Per gli interventi di

restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione è consentito conservare il numero, la dimensione delle aperture esterne esistenti e la superficie finestrata apribile anche se inferiore a quella minima prevista, purché sia comunque garantito il soddisfacimento di ricambio d'aria e di benessere ottico-visivo in corrispondenza delle postazioni di lavoro.

28.6 Abbaini

L'abbaino è un corpo finestrato sporgente dalla falda della copertura a tetto per dare luce ed aria ai locali abitabili del sottotetto. Gli abbaini sono considerati manufatti pertinenziali e non incidono sugli originari parametri urbanistici solo se strettamente necessari ad assicurare il rapporto tra parete finestrata e superficie di pavimento previsto dalle norme per l'abitabilità degli ambienti e se rispettano i seguenti limiti dimensionali:

- La larghezza del corpo non deve superare i mt 1,80 misurata all'esterno;
- L'altezza non deve superare né la quota massima della falda, né il colmo della copertura.
- L'asse tra due abbaini adiacenti non deve essere inferiore a mt. 3,60;
- La distanza dalla gronda (intersezione con il filo facciata) è almeno pari a mt. 1,00.

Anche i lucernari apribili concorrono alla verifica del rispetto dei rapporti aero-illuminanti. Nei sottotetti non abitabili il lucernari hanno superficie non superiore a mq 1,00.

28.7 Volumi e vani tecnici

I volumi tecnici sono determinati dall'impossibilità di incorporare le apparecchiature degli impianti tecnici entro il corpo della costruzione. Devono essere di modesta consistenza volumetrica e privi di qualsiasi autonomia funzionale, anche solo potenziale.

Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con i toni della copertura o con colore grigio-azzurro per confondersi con il colore del cielo.

Qualora il volume tecnico si conformi in un vano chiuso, questo non deve mai essere ubicato all'interno della parte abitativa, né avere caratteristiche di utilizzabilità, né suscettibile di abitabilità. Il vano tecnico deve sempre avere ad un rapporto di stretta e necessaria proporzionalità con il volume della costruzione.

Rientrano nella definizione di volume tecnico i serbatoi per la movimentazione dei prodotti (silos) che alimentano un ciclo produttivo di trasformazione fino ad un massimo del 30% della Superficie Coperta dell'opificio esistente

Non sono da intendere vani tecnici, e quindi i loro volumi verranno computati nel calcolo del volume dell'edificio, quelli non inclusi nell'elenco della Definizione Uniforme n.31.

28.8 Soppalchi

La realizzazione di strutture orizzontali intermedie per la suddivisione di notevole altezza deve essere coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e non possono costituire unità immobiliari autonome.

Nelle unità immobiliari a destinazione abitativa sono rispettate le seguenti disposizioni:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 1/3 della superficie del locale in cui viene installato;
- l'altezza netta minima ottenuta non scenda sotto i m. 2,10 sia superiormente che inferiormente al soppalco;
- i soppalchi devono essere aperti almeno su un lato e protetto da idonea ringhiera, balaustra o simile;
- la superficie aero-illuminante sia almeno pari alla somma delle superfici spettanti alla parte del locale libero oltre a quella spettante alla superficie superiore ed inferiore ottenuta con il soppalco ed il tutto nel rispetto del rapporto di 1/8 con la superficie finestrata;

- se risultano minime parti in cui l'altezza netta è inferiore a m. 2,10, gli spazi ottenuti fino alla minima altezza di mt 1,80 possono essere utilizzati per depositi occasionali.

Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale (attività produttive) sono rispettate le seguenti disposizioni:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 1/2 della superficie del locale in cui viene installato;
- l'altezza netta minima ottenuta non scenda sotto i m.2,70 sia superiormente che inferiormente al soppalco;
- i soppalchi devono essere aperti e protetti da idonea ringhiera, balaustra o simile;
- la superficie aero-illuminante sia assicurata dove è prevista la presenza di lavoratori in modo non occasionale;
- se risultano minime parti in cui l'altezza netta è inferiore a m.2,70, gli spazi ottenuti fino alla minima altezza di mt 2,40 possono essere utilizzati per servizi e depositi occasionali.

Nel caso la struttura orizzontale del soppalco intersechi finestre o balconi di prospetti va osservata una distanza non inferiore a metri 1 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.

Art. 29 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

In conformità al Regolamento UE n. 305/2011 le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base per una durata di servizio funzionalmente adeguata.

A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:

a. Resistenza meccanica e stabilità

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che i carichi cui possono essere sottoposti durante la realizzazione e l'uso non provochino:

1. il crollo, totale o parziale, della costruzione;
2. gravi ed inammissibili deformazioni;
3. danni ad altre parti delle opere di costruzione, o a impianti principali o accessori, in seguito a una grave deformazione degli elementi portanti;
4. danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

b. Sicurezza in caso di incendio

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che, in caso di incendio:

1. la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
2. la generazione e la propagazione del fuoco e del fumo al loro interno siano limitate;
3. la propagazione del fuoco a opere di costruzione vicine sia limitata;
4. gli occupanti possano abbandonare le opere di costruzione o essere soccorsi in altro modo;
5. si tenga conto della sicurezza delle squadre di soccorso.

c. Igiene, salute e ambiente

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini e da non esercitare

un impatto eccessivo, per tutto il loro ciclo di vita, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, durante la loro costruzione, uso e demolizione, in particolare a causa di uno dei seguenti eventi:

1. sviluppo di gas tossici;
2. emissione di sostanze pericolose, composti organici volatili (VOC), gas a effetto serra o particolato pericoloso nell'aria interna o esterna;
3. emissioni di radiazioni pericolose;
4. dispersione di sostanze pericolose nelle falde acquifere, nelle acque marine, nelle acque di superficie o nel suolo;
5. dispersione di sostanze pericolose o di sostanze aventi un impatto negativo sull'acqua potabile;
6. scarico scorretto di acque reflue, emissione di gas di combustione o scorretta eliminazione di rifiuti solidi o liquidi;
7. umidità in parti o sulle superfici delle opere di costruzione.

d. Sicurezza e accessibilità nell'uso

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il loro funzionamento o uso non comporti rischi inaccettabili di incidenti o danni, come scivolamenti, cadute, collisioni, ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni o furti. In particolare, le opere di costruzione devono essere progettate e realizzate tenendo conto dell'accessibilità e dell'utilizzo da parte di persone disabili.

e. Protezione contro il rumore

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

f. Risparmio energetico e ritenzione del calore

Le opere di costruzione e i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e aerazione devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia richiesto durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e delle condizioni climatiche. Le opere di costruzione devono inoltre essere efficienti sotto il profilo energetico e durante la loro costruzione e demolizione deve essere utilizzata quanta meno energia possibile.

g. Uso sostenibile delle risorse naturali

Le opere di costruzione devono essere concepite, realizzate e demolite in modo che l'uso delle risorse naturali sia sostenibile e garantisca in particolare quanto segue:

1. il riutilizzo o la riciclabilità delle opere di costruzione, dei loro materiali e delle loro parti dopo la demolizione;
2. la durabilità delle opere di costruzione;
3. l'uso, nelle opere di costruzione, di materie prime e secondarie ecologicamente compatibili.

I requisiti prestazionali in precedenza elencati s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia, così come riportate negli allegati B e C, aventi attinenza con ciascuno di essi.

Per tutti gli edifici e, in particolare, per gli edifici destinazione diversa da quella residenziale e commerciale, oltre i requisiti fondamentali in precedenza elencati, vanno comunque conseguiti gli ulteriori requisiti, prestazionali e non, prescritti da norme settoriali cogenti.

Art. 30 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

La progettazione degli edifici deve essere ispirata al concetto di flessibilità, tanto nello spazio interno che in quello esterno, sia nella fase di realizzazione o costruzione che nella fase di gestione nel tempo dell'edificio.

La flessibilità progettuale si ottiene attraverso la definizione di caratteristiche distributive, costruttive e tipologiche dell'edificio, in particolare per strutture e impianti, che non siano di impedimento ad una sua eventuale riconversione. A tale scopo dovranno essere adottati parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale e funzionale:

- altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
- maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
- forme dei solai regolari;
- collegamenti verticali dimensionati con larghezze adeguate a diverse destinazioni d'uso;
- carichi d'esercizio compatibili con la flessibilità delle destinazioni;
- cavedi facilmente accessibili, sovradimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
- collettori di distribuzione orizzontale degli impianti in controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;

30.1 classificazione delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici e delle unità immobiliari sono distinte/raggruppate nelle seguenti macro-categorie:

- Residenziale;
- Turistico-ricettiva;
- Produttiva e direzionale;
- Commerciale;
- Rurale;

In ogni macro-categoria di destinazione d'uso possono essere presenti ulteriori destinazioni di servizio connesse alla destinazione principale senza nessuna autonomia né fisico-strutturale, né edilizia, né funzionale. La pianificazione generale ed attuativa può prevedere destinazioni più specifiche disciplinandone le compatibilità e il mutamento di destinazione d'uso.

30.2 Residenziale

Le **Funzioni Residenziali (R)** possono essere suddivise nelle seguenti sotto-categorie di destinazioni d'uso:

R1 – residenza ordinaria. Sono gli alloggi e gli spazi di servizio (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, ricoveri privati di veicoli), ivi incluse le attività ricettive non alberghiere e non imprenditoriali, quali esercizi di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, etc.;

R2 – residenza specialistica. Sono le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (ragazze madri, bambini, anziani, disabili e simili), oppure comunità alloggio per fini terapeutici e riabilitativi (comunità familiare, comunità alloggio, centro socio-educativo, etc)

R3 – residenza collettiva. Sono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi, collegi, convitti, foresterie, ospizi, ricoveri, etc.)

30.3 Turistico Ricettive

Le **Funzioni Turistico-Ricettive (T)** comprendono tutte le attività finalizzate ad accogliere ed ospitare forestieri, turisti, e viaggiatori, possono essere suddivise nelle seguenti sotto-categorie:

T1 – ricettività residenziale. Integrabile con la residenza. Include le attività imprenditoriali di affittacamere, bed and breakfast, dimore storiche, residenze d'epoca, albergo diffuso, etc;

T2 – ricettività alberghiera. Qualificabili come servizi per la residenza. Include alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, ostelli etc;

T3 – ricettività all'aria aperta. A carattere prevalente non edilizio. Include aree sosta attrezzata per camper, campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, etc.

30.4 Produttive e Direzionali

Le Funzioni Produttive (**P**) e Direzionali (**D**) possono essere suddivise nelle seguenti sotto-categorie:

P1 – artigianato di servizio e di piccola produzione. Qualificabili come servizi per la residenza. La sotto-categoria comprende l'attività diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, (parrucchiere, estetista, lavanderia, etc), alla manutenzione, al restauro e alla riparazione di beni (calzolaio, idraulico, falegname, etc), alla produzione e vendita di prodotti alimentari (forni, pasticcerie, gelaterie, caseifici, etc) e alla produzione beni e servizi di natura artistica (ceramista, fotografo, corniciaio, etc);

P2 – laboratori e industrie per la produzione agro-alimentare. Può includere gli spazi funzionali per la lavorazione, la trasformazione e il confezionamento di prodotti provenienti dall'agricoltura, dalla zootecnia, dalla silvicoltura destinati al consumo alimentare.

P3 – laboratori e industrie per la produzione di beni. Comprende gli spazi funzionali allo svolgimento di attività manifatturiere, sia artigianali che industriali, per la produzione e la riparazione di beni. Comprende l'artigianato molesto (carrozzerie, officine camion, verniciari etc);

P4 – logistica industriale e della distribuzione: Comprende locali per le attività di spedizione e trasporto, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, strutture di vendita all'ingrosso, depositi di merci e di mezzi, magazzini per lo stoccaggio di materiali anche senza connessioni con l'attività produttiva.

D1 – direzionale di servizio. Qualificabili come servizi per la residenza. Agenzie e sportelli bancari e assicurativi, studi professionali, agenzie di viaggio, consulenza del lavoro e di informatica, patronati sindacali, laboratori d'analisi, ambulatori medici e veterinari, agenzie di pubblicità, agenzia pompe funebri e sale per il commiato, sale di ritrovo, da gioco e/o da ballo, scuole per l'infanzia;

D2 – direzionale specialistico. Sono strutture ed uffici aperti al grande pubblico, (sedi di pubbliche amministrazioni, sedi di istituti bancari ed assicurativi; uffici giudiziari, centri congressuali polivalenti, sedi espositive, sedi di istituti scolastici, attrezzature sanitarie ed assistenziali, etc);

D3 – direzionale ricreativo. Sono le attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive, cinema, discoteche, auditorium impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili, di Superficie Utile superiore a 250 mq;

D4 – direzionale assistenziale. Sono le strutture per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensivi delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio (poliambulatori, case di cura, cliniche, residenze sanitarie assistenziali, ricoveri per animali, cliniche veterinarie, etc).

30.5 Commerciali

Le **Funzioni Commerciali (C)** comprendono le attività attinenti la vendita al dettaglio di prodotti appartenenti a qualsiasi settore merceologico, esse possono essere suddivise nelle seguenti sotto-categorie:

C1 – commerciale di servizio. Qualificabili come servizi per la residenza. Comprende gli esercizi di vicinato e i locali destinati alla vendita al dettaglio, vendita della stampa quotidiana e periodica, locali di pubblico esercizio con somministrazione (bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche; osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food)

C2 – medie strutture di vendita locali. Intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti, etc).

C3 – medie strutture di vendita attrattive. Intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e fino a 2.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti, etc).

C4 – grandi strutture di vendita. Intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

C5 – strutture di vendita di carburanti. Sono complessi commerciali unitari costituiti da uno o più distributori di carburanti per veicoli ubicato lungo la rete stradale con le relative attività accessorie locali e ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità.

Le strutture commerciali di tipo C1 e C2, salvo diversa e specifica indicazione dello Piano Urbanistico Generale, sono compatibili con ogni zona in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale. Le strutture commerciali di tipo C3 sono compatibili con ogni zona in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale e previa definizione di criteri e parametri per l'individuazione delle aree urbanisticamente idonee.

Le grandi strutture di vendita di tipo C4 possono insediarsi in aree idonee sotto il profilo urbanistico e oggetto di piani urbanistici attuativi anche al fine di prevedere le opere di mitigazione ambientale, di miglioramento dell'accessibilità e/o di riduzione dell'impatto socio economico, ritenute necessarie.

30.6 Rurali

Le funzioni rurali comprendono le attività attinenti l'agricoltura e la zootecnia, ma anche funzioni aggiuntive quali funzione turistica, ricreativa, didattica, di presidio del territorio e di salvaguardia ambientale e paesaggistica. Possono essere suddivise nelle seguenti sotto-categorie:

A1 – residenza rurale. Include le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità degli addetti alle attività agricole, silvo-colturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi.

A2 – ricettività rurale. Integrabile con la residenza rurale. Alloggi in esercizi agrituristici, affittacamere, bed and breakfast, dimore storiche, etc;

A3 - strutture produttive agricole. Sono i locali e gli impianti destinati alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla conduzione dei fondi. (fienili, silos granari, ricoveri per le macchine agricole, mulini, frantoi, caseifici, etc)

A4 – strutture di allevamento. Sono i locali e gli impianti destinati all'allevamento e al ricovero degli animali. Comprendono le stalle, gli ovili, le porcilaie, i pollai, le conigliere, etc.

30.7 Mutamento di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare parte dell'edificio da una all'altra macro-categoria, anche senza opere edilizie, costituisce trasformazione urbanistica rilevante ed assume valore ai fini del controllo dell'organizzazione funzionale del territorio. In tal caso l'intervento di trasformazione urbanistica deve essere conforme al Piano Urbanistico Generale e compatibile con le dotazioni infrastrutturali e di servizio previste a livello territoriale.

Non costituisce, invece, mutamento rilevante della destinazione d'uso il diverso utilizzo dell'unità immobiliare purché riconducibile alle sotto-categorie sopra indicate, incluse le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, fermo restando il controllo di compatibilità con i parametri tecnici specifici della nuova destinazione (requisiti acustici, di igiene, sicurezza, etc.) e con le varie discipline di settore.

Gli edifici con destinazione d'uso a "magazzino e/o deposito" in cui è prevista costante presenza e permanenza di persone (attività logistiche, spedizionieri, etc.) sono riconducibili alle funzioni Produttive e Direzionali. In tutti gli altri casi la generica destinazione d'uso a "magazzino e/o deposito" deve essere connessa alle destinazioni ammesse dalla zona territoriale omogenea di appartenenza (deposito a servizio della residenza, deposito artigianale industriale, deposito commerciale, deposito agricolo etc.).

Art. 31 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

Sono esplicitamente recepite nel presente regolamento le disposizioni in materia di edilizia sostenibile della Legge Regionale del 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile", nonché tutte le Deliberazioni Regionali in materia di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici.

In favore di coloro che effettuano interventi di edilizia sostenibile possono essere riconosciute forme di incentivazione di natura economica e volumetrica per promuovere la "sostenibilità ambientale" nel settore edilizio in ottemperanza alla normativa nazionale e regionale.

Agli interventi che intendono avvalersi degli incentivi previsti dall'art. 12 della Legge Regionale n. 13/2008 si applica il protocollo ITACA adottato dalla Regione Puglia quale Sistema di Valutazione della Sostenibilità Ambientale degli edifici.

Gli incentivi sono applicabili agli interventi di nuova costruzione e ampliamento, di sostituzione e ristrutturazione edilizia di interi edifici esistenti, nel rispetto dei limiti di densità edilizia e distanza fra i fabbricati fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e possono essere graduati con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

In assenza della deliberazione di Giunta Comunale, il raggiungimento di almeno il livello 3 del Sistema di Valutazione protocollo ITACA consente il riconoscimento dell'incremento volumetrico massimo previsto dalla Legge Regionale 10 giugno 2008 n. 13, art. 12 comma 1 lettera b.

31.1 Procedure

Il Protocollo ITACA PUGLIA si applica a progetti edilizi di livello almeno definitivo con la presentazione della documentazione completa accompagnata dal relativo Attestato di Sostenibilità del Progetto.

Una definizione inferiore può essere ammessa per i Piani Urbanistici Esecutivi, in tal caso è possibile presentare esclusivamente una relazione semplificata sottoscritta dal Certificatore di Sostenibilità, con l'esplicita e puntuale indicazione delle condizioni necessarie per usufruire e mantenere gli incentivi nelle successive fasi dell'iter autorizzativo dei singoli interventi edilizi.

Se il procedimento amministrativo per la realizzazione dell'edificio prevede il rilascio del titolo edilizio, all'istanza di Permesso di Costruire può essere allegata la relazione semplificata sottoscritta dal Certificatore di Sostenibilità rinviando alla fase del ritiro del Titolo Abilitativo la presentazione della documentazione completa con il relativo Attestato di Sostenibilità del Progetto.

Se per la realizzazione dell'intervento edilizio è sufficiente la presentazione della SCIA, alla stessa dovrà essere allegata la documentazione completa per l'applicazione del Protocollo ITACA PUGLIA, con il relativo Attestato di Sostenibilità del Progetto.

31.2 Incremento volumetrico

Nel progetto presentato per la formazione del titolo edilizio la volumetria oggetto di premialità dovrà essere chiaramente definita ed accorpata al fine di individuare un elemento indipendente (una stanza, un'unità immobiliare), ove ciò non sia possibile deve essere individuata in maniera tale che l'eventuale rimozione non crei pregiudizio strutturale all'edificio. Nel computo della volumetria di progetto, il bonus volumetrico aggiuntivo deve essere considerato al lordo delle murature esterne.

Relativamente agli strumenti urbanistici esecutivi, l'incentivo volumetrico calcolato sull'intera volumetria consentita, può essere utilizzato per la creazione di ulteriori unità immobiliari indipendenti. L'attribuzione definitiva del bonus volumetrico è subordinata alla preventiva presentazione dei progetti edilizi di tutti i singoli edifici previsti dal piano esecutivo.

Le varianti al titolo edilizio che comportino modifiche delle prestazioni dell'edificio dal punto di vista della sostenibilità ambientale devono essere accompagnate da una nuova valutazione con ri-assegnazione del punteggio e attestato di sostenibilità del progetto. Le opere potranno essere realizzate solo dopo l'approvazione della variante con la rideterminazione dell'incremento volumetrico e l'eventuale conguaglio del contributo di costruzione.

31.3 Aree per standard

L'applicazione dell'art. 12 della Legge Regionale n. 13/2008 ai Piani urbanistici esecutivi con l'attribuzione degli incrementi del volume non costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Resta l'obbligo inderogabile di assicurare il rispetto delle quantità minime di aree per standard fissate dal D.M. 1444/68 e gli appositi spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Le richieste di incrementi volumetrici previsti dall'art. 12 della Legge Regionale n. 13/2008 nell'ambito di interventi edilizi diretti possono prevedere la monetizzazione delle aree per standard commisurate all'aggravio insediativo dovuto dall'incremento volumetrico. Non è mai ammessa la monetizzazione degli spazi per parcheggi ai sensi dell'art. 41 sexies L. 1150/42.

31.4 Sanzioni

La mancata attuazione delle misure indicate negli elaborati progettuali che hanno contribuito all'ottenimento del punteggio in applicazione del protocollo ITACA, accertata dall'amministrazione comunale in sede di vigilanza sull'attività edilizia, comporta la dichiarazione di decadenza totale degli incentivi e per il maggiore volume realizzato si applicano le procedure sanzionatorie previste dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e la revoca della certificazione/attestato di sostenibilità dell'edificio.

In caso di parziale realizzazione delle misure di sostenibilità ambientale, il Direttore dei lavori, può ripresentare una nuova valutazione con ri-assegnazione del punteggio maturato e attestato di sostenibilità del progetto. Nel caso in cui il punteggio finale risulti inferiore rispetto a quello originariamente assegnato, si provvederà a ricalcolare gli incentivi attribuibili.

Se le modifiche comunque non determinano una riduzione di classe di prestazione di sostenibilità ambientale secondo la tabella riportata nell'art.5 del presente regolamento l'intervento risulta sanabile, altrimenti per il maggiore volume realizzato si applicano le procedure del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., inerente l'Ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

Sugli edifici che hanno beneficiato degli incentivi previsti dalla Legge regionale n. 13/2008 ed s.m.i. non è consentita la riduzione dei maggiori spessori e la trasformazione dei vani non computati nella determinazione dei volumi.

Art. 32. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Si rinvia a quanto disciplinato dalla L.R.30/2016 (Norme in materia di riduzione dalle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas 'radon' in ambiente chiuso)

Art. 33. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

Per gli edifici residenziali e commerciali (compresi gli uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando sono soddisfatte le prescrizioni del D. Min. Sanità del 05.07.1975 per i locali d'abitazione e quelle dell'allegato IV del D.Lgs. 81 del 09.04.2008 per i luoghi di lavoro e gli ulteriori requisiti indicati all'art. 28 del presente R.E.

Tutte le attività del settore alimentare che determinano emissione scarsamente rilevante di vapori/fumi/odori derivanti da operazioni di cottura e assimilabili, devono essere dotate di idonei sistemi di aspirazione fumi e vapori, canalizzati in canne fumarie con sbocco al tetto, costruite conformemente alle regole di buona tecnica e alla normativa vigente. Le piccole lavorazioni effettuate mediante toastiere, fornetti a microonde, macchine per il caffè e similari non necessitano di cappe e canne fumarie.

Per i soli vapori di cottura, se lo scarico a tetto non è tecnicamente possibile, è consentito lo scarico diretto a parete a condizione che il punto di emissione di aria esausta sia posto a distanza di almeno mt 6 dallo stabile antistante e almeno a mt 2 da un'apertura sulla stessa parete. In tal caso la cottura deve essere effettuata con apparecchi elettrici sempre dotati di idonei sistemi di filtrazione e di abbattimento dei vapori e odori di cottura.

Nelle zone omogenee storiche di tipo A dello strumento urbanistico generale e negli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04 e ss. mm. ii. lo scarico diretto a parete dei vapori di cottura deve essere preventivamente autorizzato dalla competente sovrintendenza

Resta ferma, comunque, l'applicazione dell'art. 674 C.P. e dell'art. 844 C.C. qualora sia determinato nocumento al vicinato nonostante l'impiego di sistemi di filtrazione ed abbattimento di vapori e odori di cottura, anche se certificati.

33.1 Cappe di aspirazione

Le cappe di aspirazione devono possedere le seguenti caratteristiche specifiche:

- Cappa sui fuochi e su tutte le attrezzature di cottura che producono fumi o vapori, debordante di un valore pari a $0,4 \times h$, dove per h si intende la distanza del bordo della cappa dal piano di cottura.
- Cappa dotata di idonea sezione filtrante, facilmente estraibile, dimensionata per una velocità di attraversamento dell'aria non superiore a 2 m/s con alla base idoneo raccoglitore per i depositi grassi.
- Velocità dell'aria a bordo cappa compresa fra 0,25 m/s e 0,50 m/s.
- Reintegro di adeguata quantità di aria esterna filtrata e, nel periodo invernale, trattata termicamente nella misura almeno dell'80% di quella estratta (rapporto da mantenersi costante per tutte le velocità di funzionamento degli impianti) con punto presa dell'aria esterna posizionata ad altezza non inferiore a mt 2,50 dal piano di calpestio.
- Comando unico di attivazione dell'impianto di estrazione e reintegro.

Gli impianti di cottura che utilizzano combustibili solidi devono essere dotati delle migliori tecnologie per l'abbattimento del particolato.

33.2 Canne fumarie

Le canne fumarie devono possedere le seguenti caratteristiche specifiche:

- Essere dimensionate in funzione della massima portata termica e della loro altezza in conformità alla normativa vigente;
- Essere di materiale impermeabile, resistente alle temperature dei prodotti della combustione e alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica e di debole conduttività termica;
- Essere collocate, se disposte nei muri esterni, entro tubi di materiale analogo o anche di cemento; l'intercapedine risultante fra canna e detto tubo deve essere in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore, ciò per evitare il raffreddamento della canna fumaria;
- Avere andamento preferibilmente verticale rettilineo senza restringimenti;
- Non accogliere lungo il proprio percorso altri scarichi di fumi o di aeriformi analoghi;
- Avere nella parte inferiore un'apertura munita di chiusura a tenuta d'aria, con doppie pareti metalliche, per facile asportazione dei depositi degli incombusti, raccolta di condensa e ispezione del canale;
- Essere poste a distanza superiore a 20cm rispetto a strutture lignee o avere una contro-canna in materiale incombustibile (classe 0), con intercapedine di almeno 3,00cm;
- Sfociare sul coperto, con esclusione di espulsione a parete, e quota al di sopra degli edifici circostanti nel raggio di mt 10, tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale;
- Avere coibentazione termica che garantisca un aumento massimo della temperatura di 2°C, con l'impianto a regime, delle pareti esterne delle canne stesse o delle pareti interne o dei pavimenti dei vani su cui insistono.

I camini devono possedere una sezione diretta di sbocco in atmosfera priva di ogni ostacolo che possa impedire l'innalzamento del pennacchio e la sua diffusione in ogni direzione.

33.3 Comignoli

Le bocche dei camini (comignoli) devono possedere i requisiti tecnici di seguito indicati.

Le bocche dei camini (comignoli) hanno quota di sbocco sulle coperture e sono posti a distanza non minore di mt 10,0 da fabbricati limitrofi, abbaini e superfici finestrate. Se la distanza, invece, è minore di mt 10,0 in caso di coperture a tetto i camini hanno quota di sbocco almeno di mt 1,5 superiore al colmo del tetto su cui insistono e al colmo del tetto dell'edificio posto a distanza minore di mt 10,0.

In caso di copertura piana la quota di sbocco è almeno di mt 0,50 superiore alla quota del muretto d'attico ovvero alla quota di copertura, in assenza del muretto d'attico.

Art. 34. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

Si definisce dispositivo di aggancio o dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio, destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto in conformità alla norma UNI EN 363.

Le norme del presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all'integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture a "tetto".

Le misure progettate ed installate ai sensi del presente regolamento devono poter essere utilizzate ai sensi degli articoli 15, 111 e 115 del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

Sono esclusi dal campo di applicazione del presente articolo:

- i pergolati, i gazebi e simili e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo;

- le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
- le coperture prive di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura ed il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a 4 metri;
- coperture piane o a falda inclinata dotate di parapetto perimetrale o ringhiera continui di altezza almeno pari a 100 cm rispetto al piano di camminamento in corrispondenza dei possibili punti di caduta.

Ai fini del presente articolo eventuali parti della copertura non calpestabili per il rischio di sfondamento della superficie di calpestio sono assimilate a vuoti.

Le opere e i manufatti installati ai sensi del presente articolo, nella misura strettamente necessaria a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza, non sono considerate nelle verifiche di conformità urbanistico-edilizia riferite a parametri quali il volume, la superficie utile, l'altezza massima delle costruzioni, il rapporto di copertura e la distanza minima da confini e fasce di rispetto.

Sui tetti, lastrici e spazi ad essi assimilabili che rientrano nel campo d'applicazione del presente articolo, andranno installati dispositivi di ancoraggio destinati ad essere installati in modo permanente, conformi alla norma UNI 11578:2015. Se soggetti a corrosione, i dispositivi metallici devono essere protetti mediante adeguati trattamenti.

In allegato all'istanza per la formazione del titolo abilitativo edilizio sarà prodotto un elaborato, costituito da relazione e grafico in scala adeguata, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione o del progettista se la figura del coordinatore non è prevista, che illustri dettagliatamente la soluzione adottata.

Qualora la conformazione della copertura o dei sistemi di ancoraggio subiscano significative modifiche in corso di esecuzione, un analogo elaborato, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase d'esecuzione o del direttore dei lavori se la figura del coordinatore non è prevista, sarà allegato alla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Nei casi di esclusione previsti dal presente articolo, l'elaborato sarà sostituito da una certificazione del progettista. Le dichiarazioni di conformità dei dispositivi d'ancoraggio alla norma UNI 11578:2015, rilasciate dal produttore, se non già allegate alla relazione di cui al comma che precede, saranno presentate unitamente alla segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 35. Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Per le sale da gioco si confermano le prescrizioni contenute nell'art. 7 della Legge Regionale n. 43 del 13.12.2013 "Contrasto alla diffusione del gioco d'azzardo patologico (GAP)" integrate dalle seguenti disposizioni:

- l'elenco dei luoghi indicati al comma 2 dell'art. 7 della L.R. 43/2013 è integrato dai seguenti: musei e cimitero;
- è vietata la localizzazione di sale da gioco in tutta la Zona omogenea AA e A1 e nella Zona omogenea E del PRG;
- i locali adibiti a sale giochi devono avere destinazione commerciale, artigianale e terziario;
- in nessun caso è consentita l'installazione di apparecchi da gioco all'esterno dei locali
- le vetrine dei locali devono essere trattate in modo che non sia visibile l'interno della sala.

L'apertura della "Sala da Gioco" deve comunque ottenere il parere favorevole del Comando di Polizia Locale Municipale. Resta nella facoltà del Comune procedere alla formazione di un Regolamento Comunale sulle sale da gioco che disciplini compiutamente la materia

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

Art. 36. Strade

Le strade, le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere. A tale scopo devono 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 devono essere nettamente segnalate e protette.

Particolare attenzione deve posta per la mobilità di soggetti diversamente abili e per la sicurezza di bambini ed anziani.

Per le strade veicolari con marciapiedi va garantita la piena sicurezza ed agibilità dei pedoni senza alcun intralcio da parte dei veicoli.

Le strade destinate alla mobilità veicolare hanno larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del "Codice della strada". La costruzione di nuove strade deve prevedere fasce verdi per la piantumazione di alberature e/o arbusti di larghezza non inferiore a mt 1,00 e piste ciclabili.

Per le pavimentazioni stradali devono essere utilizzati prevalentemente asfalti fonoassorbenti e drenanti. Per le strade interne ai centri storici e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate, compatibilmente con il carico veicolare previsto. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile recuperare e/o documentarne i materiali originari, devono essere realizzati con materiali adeguati alle caratteristiche tipo-morfologiche del contesto. Per le strade esterne alle aree urbane particolare cura deve essere dedicata all'inserimento ambientale mediante:

- piantumazione di essenze vegetali locali o naturalizzate e non invasive, escludendo le essenze vegetali esotiche invasive e/o idroesigenti;
- realizzazione di muri di contenimento o di recinzione in pietra, in tufo o siepi.

Per tutti gli interventi deve essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, prediligendo l'utilizzo di soluzioni NbS (allegato 1). Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline devono essere realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto pre-colorato nelle aree esterne ai centri storici.

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

Art. 37. Portici

Fermo restando la definizione uniforme n. 39 di cui alla parte prima del regolamento, i portici, i loggiati e i pilotis al piano terreno ed i percorsi coperti, destinati al pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a m. 3,50 di larghezza utile ed un'altezza non inferiore a m. 3,50.

In caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteristiche, sia del fronte esterno che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.

Nei porticati ad uso pubblico non possono prospettare locali di abitazione a piano terra o rialzato.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole.

Nelle zone di espansione, i porticati su strada o area pubblica e le gallerie delle nuove costruzioni devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente

circostante. Deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui. Essi sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica.

Gli interventi manutentivi dei porticati e/o gallerie, costantemente aperti al pubblico passaggio, sono a carico dei privati.

Art. 38. Piste ciclabili

Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette. In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi è obbligatorio individuare tracciati per connessioni viarie ciclabili.

Le piste ciclabili hanno le seguenti caratteristiche minime:

- Nastro continuo con sezione minima per corsia pari a m. 1,50; tale larghezza è riducibile a 1,25 m. nel caso di tratti con due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia;
- Per piste ciclabili in sede propria o per quelle su corsie riservate ubicate su percorsi pedonali o su marciapiedi la larghezza delle corsie ciclabili può essere eccezionalmente ridotta ad 1 m;
- Nel caso siano ubicate nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina, i tracciati delle piste ciclabili devono essere separati dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;
- La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo;
- La pavimentazione della pista ciclabile deve essere contraddistinta (diversi colori e/o materiali) dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.

Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.

Per le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione devono garantire:

- la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
- essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
- individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
- prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.

Per le pavimentazioni delle piste ciclabili sia in area urbana che in area agricola devono essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

Art. 39. Aree per parcheggio

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

Nella realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico con parchemento a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. rampe di accesso antisdrucchiolevoli di pendenza non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:

- mt 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
 - mt 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di 3,50 m e il raggio esterno minimo di 9,50 m;
- b. percorsi pedonali larghi almeno 0,90 m adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; questa prescrizione è ovviabile qualora l'edificio sia dotato di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
 - c. tratti in piano lunghi almeno 4.50 m per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
 - d. rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;
 - e. dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
 - mt 6,00 per l'accesso ai box;
 - mt 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;

Per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di Codice della Strada, di sicurezza per le costruzioni e l'esercizio di autorimesse e simili.

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

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

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili.

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

In ogni area di parcheggio all'aperto vanno previste adeguate alberature e arbusti di tipo autoctono a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta. Le alberature devono essere previste con un numero minimo di un albero ogni quattro stalli. In ogni area di parcheggio vanno altresì previste adeguate aree di sosta per motocicli, nonché per l'installazione di rastrelliere per biciclette.

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

Art. 40. Piazze e aree pedonalizzate

Le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di biciclette. A tale scopo devono essere previste apposite separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da segnalazioni a terra o marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile. In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette.

Particolare attenzione deve essere posta per la mobilità dei diversamente abili e per la sicurezza di bambini ed anziani.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana con particolare riguardo all'uso di materiali tradizionali. In particolare le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione, prediligendo materiali del tipo drenante e permeabile. Non va escluso, in via subordinata, in contesti contemporanei, purché omogenei a loro volta, il ricorso a materiali della tradizione pugliese (travertini, pietra di Trani, Apricena o blocchetti di calcestruzzo pre-colorato, etc).

Per gli impianti di illuminazione esterna deve essere curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la sicurezza e la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica. Particolare cura deve essere posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento deve rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione. Per tutti gli interventi deve 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.

Art. 41. Passaggi pedonali e marciapiedi

Nel centro abitato tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico o di uso pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche. A tale scopo in occasione di trasformazioni degli edifici esistenti potrà essere ordinata la rimozione di strutture occupanti o restringenti i percorsi pedonali quali gradini, rampe, sedili esterni, paracarri, seppur realizzati secondo le norme vigenti all'epoca della loro costruzione.

Qualora, per ragioni tecniche o di salvaguardia storico-architettonica, non sia possibile realizzare all'interno dei locali pubblici o privati aperti al pubblico, gli adeguamenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche degli ingressi, è consentita, previo parere degli Uffici competenti, la realizzazione di rampe esterne opportunamente raccordate a condizione che lo spazio libero rimanente di marciapiede o percorso pedonale non sia inferiore a m. 1,50 e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni o transenne di sicurezza.

Il marciapiede può essere realizzato anche dai proprietari delle unità immobiliari che lo fronteggiano con modalità, materiali, livellette ed allineamenti concordati con gli uffici del Settore LL.PP del Comune di Altamura.

I marciapiedi e i camminamenti devono essere pavimentati con materiale adatto e delimitati da cordone in pietra di sezione 30 x 25 cm. salvo diverse disposizioni dei competenti uffici comunali. I marciapiedi ed i passaggi pedonali realizzati su area privata non recintata sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

I marciapiedi di nuova costruzione e l'adeguamento di quelli esistenti devono essere rialzati seguendo la livelletta stradale e in genere avere le dimensioni di quelli già esistenti e prevedere rampe in corrispondenza delle intersezioni stradali ovvero al termine del percorso pedonale. La pendenza trasversale del piano pedonale non deve essere superiore al 5%.

Ove questi fossero inesistenti e nelle aree di nuova urbanizzazione devono essere realizzati marciapiedi di larghezza non inferiore a 1,50 m, considerata al netto sia di strisce erbose o di alberature che di dispositivi di ritenuta. Sul marciapiede possono, comunque, trovare collocazione alcuni servizi di modesto impegno, quali centralini semaforici, colonnine di chiamata di soccorso, idranti pali e supporti per l'illuminazione e per la segnaletica verticale, nonché, eventualmente per cartelloni pubblicitari (questi ultimi da ubicare, comunque, in senso longitudinale alla strada).

Con riferimento a situazioni in cui il traffico veicolare possa determinare situazioni di pericolo o per motivazioni di carattere ambientale, l'Amministrazione Comunale può disporre che marciapiedi e passaggi pedonali siano protetti con paracarri, transenne metalliche o dissuasori idonei allo scopo.

E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapedoni, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada", del suo regolamento di esecuzione e di attuazione e del regolamento locale per la pubblicità qualora presente.

Art. 42. Passi carrai ed uscite per autorimesse

Sono le modificazioni praticate ai marciapiedi o alle pavimentazioni stradali, oppure alle aree private gravate da servitù di pubblico passaggio, per permettere o facilitare l'accesso con veicoli alla proprietà privata.

Non si possono realizzare passi carrabili per accedere ad aree e fabbricati non aventi per destinazione d'uso lo stazionamento o la circolazione dei veicoli, quali ad esempio abitazione, negozio e ufficio. Possono essere realizzati passi carrabili anche per gli accessi ad aree destinate all'esposizione, vendita e manutenzione di veicoli e alle aree e/o locali destinati al deposito delle merci. Su richiesta del proprietario del locale prospiciente l'accesso carrabile, è possibile vietare la sosta indiscriminata sull'area antistante il passo carrabile con rilascio di apposito cartello segnaletico.

Gli accessi carrabili ad un lotto o ad un edificio devono essere posti a distanza di almeno 5 metri dalle intersezioni stradali e raggruppati in maniera che l'immissione sulle aree pubbliche avvenga tramite un unico passo carrabile. I passi carrai realizzati tra i 5 e 12 mt dall'incrocio devono essere opportunamente segnalati e dotati di apertura automatica. All'interno della proprietà privata, deve essere prevista un'area in piano (max. 8 %) di lunghezza non inferiore a metri 3,50 e larghezza non inferiore allo stesso varco.

Gli accessi carrabili devono essere localizzati dove è più ampia la visibilità (distanza da svincoli, tratti piani e rettilinei). Se il lotto o la costruzione fronteggia più spazi pubblici carrabili, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.

43. Chioschi/Dehors su suolo pubblico

I chioschi e i dehors di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico, sono realizzabili previa formazione di idoneo titolo abilitativo. Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; il relativo atto abilitativo può, pertanto, essere revocato quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

I chioschi e i dehors devono essere realizzati secondo le caratteristiche riportate dalle specifiche norme tecniche del regolamento comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 10/12/2021.

Art. 44. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

Le disposizioni relative all'installazione di chioschi, gazebo, strutture dehors sono riportate nello specifico regolamento comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 10/12/2021.

Art. 45. Recinzioni

Le recinzioni delle aree scoperte e di quelle di pertinenza degli edifici sono di norma informate a semplicità, realizzate su basamento in muratura con sovrastante struttura metallica. Le stesse devono armonizzarsi con il contesto edificato circostante, conformandosi per struttura, dimensioni e materiali ai tipi ammissibili in coerenza a esigenze di unificazione e tutela ambientale.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni hanno altezza non superiore mt 2,20, sono arretrati rispetto al filo della recinzione di mt 3,00 e non devono aprirsi verso la pubblica via.

Sono altresì consentite le recinzioni realizzate con staccionate in legno di altezza massima pari a mt 1,20 rispetto al piano di calpestio, per la delimitazione del bordo stradale, di aree e giardini pubblici. Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 46. Numerazione civica

Ogni accesso che dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

In particolari zone di pregio che l'Amministrazione comunale intende salvaguardare, l'indicatore del numero civico può essere fornito da quest'ultima, obbligatoriamente con spese a carico del proprietario beneficiario.

Il numero civico deve essere collocato al lato della porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), in posizione ben visibile, ad un'altezza compresa tra i 2,00 ed i 3,00 metri. Nel caso in cui l'indicatore risulti danneggiato o poco visibile, il proprietario ha l'obbligo di ripristinarlo.

Nei casi di demolizione di fabbricati o di soppressione di porte di accesso dalla pubblica via il proprietario, a demolizione o soppressione avvenuta, deve dare comunicazione al Comune del numero o dei numeri civici che sono stati aboliti e/o ricollocati.

Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi vani d'ingresso in fabbricati esistenti, i proprietari devono fare richiesta al Comune, di attribuzione dei numeri civici, da collocarsi in corrispondenza dei vani di ingresso dei predetti fabbricati.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per incuria e fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto o non lo ripristini se distrutto o danneggiato, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione, a totale carico del proprietario.

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 47 Aree verdi

Per la progettazione delle aree a verde e la scelta delle specie si rinvia alla parte II "Criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano" contenuta nel DRAG/PUE. Fermo restando l'indice di permeabilità (definizione uniforme n. 10) stabilito nel presente Regolamento, in tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate aree a verde possibilmente arborato.

In tal caso il 40 % delle aree libere impermeabili a piano terra (superficie utile impermeabile del piano terra) deve essere interessato da specie vegetali locali o naturalizzate e non invasive. E' da evitare l'uso di specie vegetali esotiche invasive e/o idro-esigenti. Il progetto delle sistemazioni a verde deve comprendere le dimensioni e l'ubicazione delle parti di lotto destinate a tal fine. Le aree a parcheggio all'aperto non devono essere conteggiate nelle zone sistemate a verde, come sopra descritte, anche nel caso di pavimentazioni con materiali che consentano la crescita del manto erboso e sistemate con arbusti/alberature varie tra gli stalli.

47.1 Classificazione

Il Comune di Altamura riconosce nel verde pubblico e privato un bene collettivo da tutelare e promuove la creazione di un diffuso sistema di aree verdi che contribuisca al disegno complessivo dell'infrastruttura verde cittadina e al generale miglioramento dell'abitabilità e delle salubrità dell'ambiente urbano. A tale scopo definisce criteri e modalità di intervento consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente incrementando le presenze arboree e le connessioni tra le aree verdi nel contesto urbano.

Per la salvaguardia del verde esistente e il corretto inserimento nel contesto dei nuovi impianti è necessario definire i parametri di classificazione.

Classe di grandezza: gli esemplari arborei sono riuniti in classi sulla scorta delle dimensioni finali che l'albero ha raggiunto o potrà raggiungere a maturità. Il superamento di almeno due riferimenti dimensionali implica l'appartenenza dell'albero ad una classe di grandezza.

Grande rilevanza	altezza a maturità maggiore di 26 m; diametro del tronco superiore a 100 cm (misurato a 1,30 m di altezza dal colletto) raggio della chioma a maturità superiore a 10 m;
I grandezza	altezza a maturità compresa 18 e 26 mt; diametro del tronco compreso tra 75 e 100 cm (misurato a 1,30 m di altezza dal colletto) raggio della chioma a maturità compresa tra 7 e 10 mt;
II grandezza	sviluppo in altezza a maturità compreso tra 12 e 18 mt, diametro del tronco compreso tra 50 e 75 cm (misurato a 1,30 m di altezza dal colletto) raggio della chioma a maturità compresa tra 4 e 7 mt
III grandezza	sviluppo in altezza a maturità compreso tra 6 e 12 mt, diametro del tronco compreso tra 25 e 50 cm (misurato a 1,30 m di altezza dal colletto) raggio della chioma a maturità tra 2 e 4 mt
Piccolo albero	altezza a maturità inferiore a 6 mt, diametro del tronco inferiore a 25 cm (misurato a 1,30 m di altezza dal colletto) raggio della chioma a maturità inferiore a 2 mt

Area di pertinenza: è l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come punto di riferimento il centro del tronco e il raggio pari a un terzo dello sviluppo in altezza a maturità dell'albero

Volume di pertinenza: è il volume di un solido cilindrico ideale ottenuto dalla proiezione dell'area di pertinenza ad una quota sia inferiore che superiore al piano di campagna. La quota superiore al piano di campagna viene definita dall'altezza stessa dell'esemplare arboreo. La quota inferiore al piano di campagna (profondità) è definita pari a un quarto dello sviluppo in altezza a maturità dell'albero

Area inviolabile: è la superficie definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come punto di riferimento il centro del tronco dell'albero e con raggio di 2 mt per tutte le alberature tutelate ad esclusione di quelle "di grande rilevanza", per le quali il raggio è pari a 4 mt. All'interno dell'area inviolabile è vietato ogni tipo di intervento,

47.2 Salvaguardia del verde esistente

In tutti gli interventi edilizi è necessario garantire la salvaguardia del verde esistente. Sono alberature tutelate le piante esistenti appartenenti alle classi "grande rilevanza" "I grandezza" e "II grandezza". La tutela riguarda anche l'area di pertinenza della pianta.

In particolare gli esemplari arborei a portamento policormico sono classificati con riferimento ai fusti di diametro superiore a 10 cm. In questo caso il diametro del tronco corrisponderà al diametro equivalente ottenuto dall'area di un cerchio derivante dalla somma delle singole aree dei tronchi di diametro superiore ai 10 cm.

47.3 Impianto di nuove alberature e di specie arbustive

L'ubicazione e la disposizione delle nuove alberature o delle specie arbustive di nuovo impianto devono essere individuate in modo da creare spazi alberati unitari e articolati per masse arboree, opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

In ogni intervento edilizio (nuove costruzioni e ristrutturazioni edilizie) che prevede la modifica dell'area di pertinenza degli edifici devono essere poste a dimora nuove alberature di classi di grandezza compatibili con le superfici a disposizione e con il contesto, nella misura minima di 1 pianta ogni 100 mq di superficie del lotto non coperta da edifici (differenza tra SF ed SCo). Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore.

La scelta delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere fatta preferibilmente tra quelle di cui all'Allegato 1, assicurando la presenza di specie vegetali arboree del tipo latifoglie decidue.

In ogni caso, gli alberi messi a dimora devono avere, a mt 1,30 dal colletto, circonferenza del tronco non inferiore a 18 cm. Le piante devono inoltre disporre di idoneo "pane di terra", non risultare perciò estirpate a radice nuda, provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica, disporre di garanzia all'attecchimento.

Possono essere ammesse a deroghe ai parametri dimensionali sopra richiamati solo nei casi in cui la messa a dimora di alberature sia finalizzata alla realizzazione di fasce verdi polifunzionali di mitigazione.

47.4 Distanze minime per la difesa delle piante

Nell'ambito dell'area inviolabile non possono essere realizzati interventi di scavo, costruzione, compattazione, impermeabilizzazione o altri che ne modifichino lo stato.

Nelle aree e nei volumi di pertinenza dell'albero non sono ammesse nuove costruzioni, comprensive di ampliamenti di edifici o di manufatti esistenti in sopraelevazione o interrati rispetto al piano di campagna. Sono fatte salve le recinzioni già esistenti e le relative fondazioni.

In caso di dimostrata necessità una porzione del cilindro del volume di pertinenza pari a 90° (unico settore) che non comprenda "l'area inviolabile" potrà essere interessata dalla presenza di manufatti. I restanti 270° dovranno essere comunque privi della presenza di qualsiasi manufatto, fatte salve le recinzioni e le relative fondazioni che, quando non puntiformi, dovranno avere una profondità massima di 50 cm e una distanza minima dall'albero di mt 2

47.5 Alberature stradali e nei parcheggi

Deve essere aumentata e qualificata la presenza dei materiali vegetali nelle aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico e nelle strade urbane, prioritariamente considerando la capacità di assorbimento delle polveri e di miglioramento del microclima urbano, con alberature e impianti vegetazionali coerenti di cui all'Allegato n. 3 "Elenco delle specie vegetali".

La soluzione progettuale più indicata e idonea ad un corretto sviluppo delle alberature è data dalla realizzazione di fasce verdi continue, permeabili e alberate, della larghezza minima di mt 2,00. In ogni caso, i singoli esemplari di albero dovranno avere alla base spazi permeabili di sufficiente ampiezza, con un minimo di mt 2,00 x 2,00.

Per i parcheggi a pettine, le aiuole vanno realizzate della larghezza minima di mt 2,00 lunghe quanto lo stallo o minimo di mt 2,50 nel caso sia prevista la realizzazione di posti moto di fronte alle aiuole; per i parcheggi a spina l'aiuola singola dovrà avere larghezza minima di mt 2,00 e lunghezza di mt 2,50. Le aree a parcheggio, come sopra descritte non devono essere conteggiate nelle zone sistemate a verde.

47.6 Fasce verdi polifunzionali di mitigazione

Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici con funzioni di attività produttive (opifici, etc.), devono essere realizzate fasce verdi polifunzionali di mitigazione. Tali fasce devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico ed ambientale anche attraverso interventi di barriere verdi con impianto fitto di alberi e arbusti scelti tra quelli che presentano migliori performance di fito-rimedio della qualità dell'aria, al fine di realizzare schermature o "aree cuscinetto" delle attività produttive e di mitigazione o compensazione degli impatti generati dalle stesse. Le scelte degli impianti vegetazionali dovranno essere coerenti con l'Allegato 4 al presente Regolamento.

47.7 Abbattimenti di alberature

Qualsiasi abbattimento o sostituzione di alberature deve essere autorizzato dell'Ente. Le alberature abbattute devono essere sostituite nel rapporto 1:2 nel lotto sul quale si realizza l'intervento. E' sempre vietato l'abbattimento per motivi edilizi di alberature di "grande rilevanza".

L'abbattimento di alberature tutelate (I e II grandezza), escluse quelle di "grande rilevanza", può essere consentito esclusivamente a fronte della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione del verde a firma di tecnico abilitato che preveda la sostituzione, nel rapporto 1:2 nel lotto, con alberature della stessa classe di grandezza per almeno uno dei due esemplari sostitutivi e la possibilità di utilizzare specie delle classi di grandezza inferiori per la seconda sostituzione. Qualora non sia possibile reperire all'interno del lotto gli spazi necessari per dar corso al reintegro delle piante tutelate abbattute, non è consentito realizzare nuovi manufatti che interferiscono con le piante tutelate insistenti sul lotto.

In tutti gli altri casi, la dimostrata impossibilità di reimpianto di specie arborea all'interno del lotto, comporterà l'occupazione dell'area permeabile resasi disponibile a seguito dell'abbattimento con esemplari di forma arbustiva della dimensione minima di cm 100 di altezza per ogni esemplare, considerando una pianta per ogni metro quadrato della stessa superficie.

47.8 Messa a dimora di nuovi alberi

La messa a dimora di nuovi alberi, anche in sostituzione di piante abbattute di cui ai precedenti commi, è consentita purché nel lotto d'intervento siano disponibili gli spazi sotto specificati e sia possibile il rispetto delle seguenti distanze:

a) distanze dai confini: secondo quanto indicato dal Codice Civile e dal Codice della Strada, nella messa a dimora di nuovi esemplari, salvo accordi tra le parti, da dimostrare mediante scrittura privata registrata, deve essere rispettata la distanza minima di 3 metri, eccetto per le piante a sviluppo contenuto (piccolo albero) per le quali la distanza è ridotta a mt 1,5 (altezza a maturità < 6 m)

b) distanza da edifici e manufatti: minimo 3 m.

c) distanze da utenze aeree: la messa a dimora di nuovi alberi in prossimità di utenze aeree di telecomunicazione e/o elettriche presenti in ambiente urbano dovrà essere eseguita a distanza di sicurezza in conformità alla normativa vigente.

d) distanze da utenze sotterranee: minimo mt 3.

e) distanze da solai e/o manufatti interrati: minimo mt 3.

f) superficie permeabile profonda: oltre al rispetto delle distanze di cui ai punti a), b), c), d) ed e), ai nuovi esemplari arborei deve essere garantita la disponibilità di una superficie permeabile minima circostante il tronco; tale superficie è individuata da un raggio di mt 2,00 dal colletto, eccetto per gli esemplari di III Grandezza e/o Piccolo albero per i quali tale misura si riduce a mt 1,5.

g) distanza minima tra alberature nei nuovi impianti e nelle sostituzioni: 8 m dal colletto tra alberi appartenenti a specie di prima grandezza e mt. 6,00 sempre dal colletto per tutti gli altri casi.

Sono ammesse a deroghe queste distanze in tutti quei casi in cui la messa a dimora di alberature è finalizzata alla realizzazione di filari e/o fasce verdi polifunzionali di mitigazione.

Gli alberi di alto fusto messi a dimora oltre che appartenere alle specie vegetali dell'Allegato 1 devono avere, a 1,30 m dal colletto, una circonferenza del tronco non inferiore a 18 cm (diametro minimo cm 6), provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica.

Nel caso di dimostrata impossibilità di reimpianto di specie arborea all'interno del lotto, a seguito del rispetto delle distanze prescritte, l'area permeabile resasi disponibile a seguito dell'abbattimento dovrà essere occupata da esemplari di forma arbustiva della dimensione minima di cm 100 di altezza per ogni esemplare, considerando una pianta per ogni metro quadrato della stessa superficie; tali arbusti sono in ogni caso da ritenersi salvaguardati alla stregua di alberature di nuovo impianto in sostituzione di alberature tutelate.

47.9 Abbattimenti di alberature urgenti

Qualora fosse necessario procedere ad un abbattimento urgente, al fine di eliminare un pericolo imminente e a salvaguardia dell'incolumità delle persone o delle cose, il proprietario o il soggetto da esso formalmente delegato dovrà intervenire tempestivamente ripristinando le condizioni di sicurezza, inviando contestualmente al Settore competente una comunicazione circostanziata dell'intervento e delle cause che ne hanno determinato necessità e urgenza (evidente sradicamento, progressivo e rapido sollevamento della zolla, progressiva e rapida inclinazione del fusto, danni irreversibili da eventi meteorici estremi tali da compromettere la stabilità dell'alberatura, etc). Tale comunicazione dovrà essere corredata da dettagliata documentazione fotografica, dalla quale dovranno necessariamente risultare evidenti gli elementi che fanno presupporre l'immediato stato di pericolosità.

Nel caso in cui la pianta o le piante ritenute instabili e da abbattere non evidenziassero visivamente le cause che concorrono alla determinazione della loro instabilità, il proprietario o il soggetto da esso formalmente delegato dovrà allegare alla comunicazione una perizia statica strumentale redatta da un tecnico abilitato. La perizia dovrà indicare i dati rilevati e i parametri di riferimento inerenti la presenza di difetti e/o alterazioni di tipo biomeccanico, localizzati al sistema radicale, al colletto e/o del fusto, che ne compromettono la stabilità.

Le alberature abbattute abusivamente, in assenza di autorizzazione o per le quali è stata compromessa la vitalità, devono essere sostituite con le modalità previste al punto 47.8, con idonei esemplari posti nella medesima posizione previa eradicazione del ceppo.

Nel caso in cui non sia possibile procedere al reintegro degli esemplari abbattuti, per mancanza delle condizioni di cui al punto 47.8, sarà addebitato al proprietario un indennizzo equivalente al 100% del valore ornamentale di ciascuna pianta oggetto dell'intervento, calcolato con le modalità previste dall'allegato 4 "Sanzioni per abbattimenti di alberature" presente Regolamento.

Oltre alle disposizioni previste dai precedenti commi, l'area di pertinenza sulla quale insistevano le alberature abbattute abusivamente rimane inedificabile a tutti gli effetti.

47.10 Esecuzione di scavi

Nell'esecuzione di scavi necessari alla realizzazione di opere, manufatti e alla posa in opera di nuove reti tecnologiche interrato (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature, etc.), si devono osservare le seguenti precauzioni:

- massima cura ed attenzione all'asportazione del terreno evitando lesioni che sfibrino le radici primarie che, se necessario, andranno recise con un taglio netto, opportunamente disinfettato con prodotti fungostatici;
- nel caso in cui l'apertura dello scavo si protragga nel tempo ed in condizioni di forte stress idrico della pianta, dovranno essere presi gli opportuni accorgimenti per mantenere umide le radici interessate all'intervento (ad esempio il rivestimento con geo-juta);

indipendentemente dalla durata dei lavori, gli scavi che hanno interessato apparati radicali andranno riempiti con una miscela di terriccio composto da sabbia e torba umida.

47.11 Prescrizioni in presenza di cantieri

Il transito di mezzi pesanti all'interno delle aree di pertinenza delle alberature è consentito solo in caso di carenza di spazio e solo se saltuario e di breve durata. Nel caso di transito abituale e prolungato, l'area di pertinenza utilizzata per il transito di mezzi pesanti dovrà essere adeguatamente protetta dall'eccessiva costipazione del terreno tramite apposizione di idoneo materiale cuscinetto.

In caso di cantierizzazione, tutti gli alberi isolati devono essere singolarmente protetti mediante tavole di legno alte almeno 2 m, disposte contro il tronco in modo tale che questo sia protetto su tutti i lati prospicienti l'area di manovra degli automezzi. Le superfici boscate e cespugliate poste nell'ambito di un cantiere devono essere protette da recinzioni solide che racchiudano l'area di pertinenza delle piante. Tale protezione deve prevedere anche l'interposizione di idoneo materiale

cuscinetto e deve essere installata evitando di collocare direttamente le tavole sulle sporgenze delle radici e senza l'inserimento nel tronco di chiodi, manufatti in ferro e simili. Al termine dei lavori tali dispositivi dovranno essere rimossi.

Nel caso in cui i lavori producano presumibile alterazione del normale regime idrico delle piante, queste dovranno essere convenientemente e costantemente irrigate durante il periodo vegetativo.

Nel caso in cui il danno arrecato pregiudichi la stabilità di una alberatura tutelata, che dovrà per motivi di sicurezza essere abbattuta, sarà addebitato un indennizzo pari al valore ornamentale della stessa calcolato sulla base delle modalità previste di cui Allegato 4 "Sanzioni per abbattimenti di alberature".

Fatte salve le specifiche sanzioni previste dalla normativa vigente, alle violazioni alle presenti disposizioni accertate da personale della polizia locale e funzionari dell'Amministrazione comunale si applicano le sanzioni amministrative previste nell'Allegato 4 del presente Regolamento.

Art. 48. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei parchi e giardini esistenti che rivestono caratteristiche di significato storico-culturale, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione, così come definita dal D. Lgs. 42/2004

Qualsiasi modifica delle aree verdi di cui sopra deve avvenire nel rispetto di quanto previsto nel presente regolamento e previa presentazione di un progetto di tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale accompagnato da adeguata documentazione tecnica.

I dati relativi ai giardini storici sono raccolti e consultabili nell'Atlante dei giardini e parchi storici della Direzione generale Belle Arti e Paesaggio, e fanno riferimento esclusivamente ai provvedimenti di dichiarazione dell'interesse culturale del singolo giardino o parco storico emessi fino al 1992 e conservati negli archivi cartacei delle Soprintendenze competenti per territorio

Art. 49. Orti urbani

L'orto urbano è un appezzamento di terreno pubblico o privato ricadente in un qualsiasi contesto territoriale, incluse le zone rurali purché a margine di quelle della trasformazione, destinato alla coltivazione di ortaggi, frutti e fiori con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di valorizzare le varietà locali, di favorire un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, preservando, ampliando e tramandando le competenze agronomiche dei cittadini; i prodotti provenienti dalla coltivazione degli orti urbani realizzati su suolo privato e pubblico possono essere destinati alla commercializzazione. Nella conduzione degli orti urbani è prescritto di:

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

Nella progettazione e nell'allestimento di orti urbani, al fine di una corretta ed ottimale localizzazione, è preferibile far cadere la scelta su di una giacitura ottimale in relazione al contesto microambientale in essere, quella che possa permettere l'alternanza di ore di luce e di buio in un rapporto variabile in correlazione con l'alternanza delle stagioni. L'accesso agli orti urbani e periurbani deve essere garantito sia ai proprietari, diretti interessati alla coltivazione, sia all'esterno per gli eventuali fruitori. È auspicabile uno o più accessi sia pedonali che carrabili, anche per i soggetti diversamente abili, corredati da segnaletica orizzontale e verticale. Ai rispettivi accessi alcune bacheche devono indicare chiaramente gli orari di apertura e

chiusura dell'area di accesso ai fruitori e la merce disponibile quel giorno, le eventuali specie ortiflorofrutticole disponibili in quel determinato periodo dell'anno o il piano di distribuzione settimanale dei prodotti.

La superficie necessaria dipende ovviamente dallo spazio disponibile e dalle singole esigenze: indicativamente, 40 mq di terreno correttamente coltivati riescono a soddisfare, nel periodo estivo di piena produzione, le esigenze di una famiglia composta da 4 persone.

Le recinzioni dei terreni da adibire ad orti urbani devono essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche riportate nel presente regolamento per le aree agricole.

Art. 50. Parchi e percorsi in territorio rurale

Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente con il disegno di insieme e con la trama del paesaggio e quindi corredato da idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive.

Si rinvia alle linee guida del PPTR: 4.4.1 (Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette), 4.4.3. (Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane), 4.4.4. (Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia), 4.4.6. (Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali).

Art. 51. Tratturi e percorsi della mobilità dolce

I tratturi costituiscono testimonianza della stratificazione insediativa in quanto monumento della storia economica e locale del territorio pugliese interessato dalle migrazioni stagionali degli armenti e testimonianza archeologica di insediamenti di varia epoca. Nei tratturi deve essere evitata ogni alterazione della integrità visuale e ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e deve essere perseguita la riqualificazione del contesto assicurando le migliori condizioni di conservazione e fruizione pubblica del demanio armentizio. È fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali di loro competenza ed i percorsi all'interno delle aree prative o boschive del territorio.

Si rinvia alle linee guida 4.4.5 (Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture) del PPTR. Nello specifico, per gli interventi sui tratturi cfr. gli artt. 80-81-82 delle NTA del PPTR.

I tratturi e le aree limitrofe sono classificati dal PPTR tra le "Testimonianze della stratificazione insediativa" (art. 76, co. 2) e sono sottoposti a tutela ai sensi del Piano paesaggistico. I tratturi sono classificati in "reintegrati" o "non reintegrati" come indicato nella Carta redatta a cura del Commissariato per la reintegra dei Tratturi di Foggia del 1959.

Per l'attuazione degli interventi, si rinvia agli Indirizzi ed alle direttive per le componenti culturali e insediative, definiti dall'art.77 delle NTA del PPTR, nonché alle Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le testimonianze della stratificazione insediativa (art.81).

Art. 52. Tutela del suolo e del sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le normative vigenti in materia, le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigenti.

Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

Al fine di tutelare il naturale regime dei deflussi e la circolazione idrica sotterranea poco profonda, il dimensionamento dei manufatti e dei volumi interrati è contenuto entro il minimo necessario. Il progetto è sempre accompagnato da accurate indagini sulla presenza di acque superficiali e adotta soluzioni progettuali che assicurino un franco di sicurezza non inferiore a mt 1,00. In caso di demolizione è sempre necessaria la totale rimozione dei manufatti interrati.

52.1 Depositi all'aperto

L'utilizzo di un'area o di un terreno come "deposito all'aperto" di materiali è connesso alle destinazioni ammesse dalla zona territoriale omogenea di appartenenza (deposito a servizio della residenza, deposito artigianale industriale, deposito commerciale, deposito agricolo etc.) ed è soggetto al rilascio del titolo edilizio.

Non è necessario il titolo edilizio quando il deposito all'aperto costituisce scorte di materie prime per le lavorazioni o deposito di semilavorati e prodotti finiti ed è posto nell'area di pertinenza dell'opificio di un'impresa legittimamente insediata.

Nelle aree ricadenti in zona rurale non è necessario il titolo edilizio per i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli e per i depositi di prodotti del suolo solo quando siano correlati alla attività agricola e non comportino opere di battitura del terreno, riporto di sabbia e di materiali inerti o di asfaltatura.

E' in ogni caso fatto salvo il rispetto delle norme in materia di ambiente, igiene, paesaggio, decoro e sicurezza pubblica.

52.2 Interventi in zona agricola

Nell'edificazione in zona agricola la superficie impermeabile non può essere superiore alla superficie coperta dal fabbricato e comunque mai eccedere il 10% della superficie totale del lotto. E' inoltre consentita l'esecuzione di pavimentazioni e sistemazioni esterne drenanti fino ad un massimo del 5% della superficie totale del lotto. Le vasche, le cisterne e le piscine private non sono computate nel calcolo delle percentuali.

In ogni caso deve essere garantita l'invarianza idraulica ed idrologica dell'intervento edificatorio, nel senso che le portate massime e i volumi di deflusso meteorico scaricate all'esterno del lotto non devono essere maggiori di quelle preesistenti.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 53. Approvvigionamento idrico

E' fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad esso assimilabile, o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari. Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere esclusivamente in rame, in multistrato o in polipropilene.

Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

Per i tubi d'acqua pura o lurida e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine. Questa norma è derogata limitatamente agli interventi previsti nelle zone di tutela storica.

Al fine della sussistenza delle condizioni di agibilità l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità. In tal senso, la richiesta del certificato di agibilità deve risultare integrata da dichiarazione attestante che l'edificio è approvvigionato di acqua potabile nella quantità necessaria alla sua destinazione, in relazione al numero degli utenti insediabili.

Negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), possibilmente riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

Art. 54. Depurazione e smaltimento delle acque

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

unità devono essere realizzati ordinariamente in PVC ed essere muniti di sifone prima di raccordarsi con le colonne di scarico.

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

E' vietato lo scarico delle acque meteoriche nelle reti di smaltimento delle acque reflue urbane. Le acque meteoriche incidenti su immobili ubicati in aree sprovviste di rete fognaria bianca sono smaltite nel rispetto della vigente normativa.

Per la realizzazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche occorre fare riferimento a quanto previsto dall'art. 88.1 e dalla normativa vigente in materia.

Art. 55. Spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e assimilati

In linea generale il possessore e/o utilizzatore dell'unità immobiliare è obbligato a reperire all'interno gli spazi dedicati alla raccolta dei rifiuti differenziati.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni rilevanti devono essere individuati spazi destinati esclusivamente all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani all'interno degli edifici e nelle relative aree pertinenziali. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, devono essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio e devono prevedere misure di mitigazione al fine di nascondere, per quanto possibile, alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.

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

Art. 56. Distribuzione dell'energia elettrica

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in materia. La gestione delle reti dell'energia elettrica è demandata ad apposito soggetto distributore dell'energia.

La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI, nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Il proponente di interventi edilizi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione di edifici con più di cinque unità immobiliari è tenuto a prevedere nell'ambito del progetto un locale tecnico areato al piano interrato del fabbricato o una porzione di suolo nell'area di pertinenza idonei alla realizzazione di una cabina elettrica di dimensione minima mt (3,00 x 5,00 x 2,30). In alternativa il richiedente deve acquisire il nulla osta preventivo del soggetto gestore della rete territorialmente competente recante la disponibilità all'erogazione diretta del servizio di fornitura di energia elettrica.

Art. 57. Distribuzione del gas

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in materia. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo da contenere i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti entro i limiti consentiti per legge.

Tutti gli impianti di riscaldamento centralizzati, per edifici o per gruppi di edifici, devono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

I tubi di condotta principali, gli apparecchi e le condutture di distribuzione del gas interne alle abitazioni devono essere ordinariamente "a vista" e risultare facilmente ispezionabili. E' comunque vietato collocare tubi del gas nel vano delle scale.

I materiali impiegati per la posa e l'utilizzo dell'impianto del gas sono il ferro, il rame (saldato o pressato) e il multistrato (utilizzato solo interrato e non a vista).

Art. 58. Infrastrutture elettriche per ricarica veicoli

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione rilevante di edifici residenziali è obbligatoria la predisposizione all'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonee a permettere la connessione da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali e non.

Limitatamente alle sole autorimesse a box chiusi degli edifici residenziali di nuova costruzione tutti i box dovranno essere dotati di presa elettrica per la ricarica delle batterie dei motori dei veicoli elettrici.

Negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale e negli interventi di ristrutturazione rilevante degli stessi dovrà essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche di ricarica per un numero non inferiore al 20% dei posti auto totali.

Il progetto dell'impianto elettrico e dell'infrastruttura di ricarica deve considerare l'impegno di potenza elettrica complessivamente necessaria e la possibilità di soddisfare una parte del fabbisogno di energia per la ricarica tramite autoproduzione.

Art. 59. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

La produzione di energia da fonti rinnovabili per tutti gli edifici di tipo residenziale e non residenziale deve avvenire obbligatoriamente nella misura minima prevista dalla vigente normativa di riferimento.

Le leggi e i regolamenti regionali stabiliscono le modalità di ottenimento delle prescritte autorizzazioni per le diverse tipologie di infrastrutture tecnologiche che si intende realizzare per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la compatibilità di queste ultime con i siti di installazione.

Nei nuovi piani urbanistici esecutivi è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione, a servizio dei nuovi insediamenti, secondo le tecnologie previste dalle direttive comunitarie e dalle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti.

L'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici e nelle relative pertinenze o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica sono considerati interventi di manutenzione ordinaria. Allo stesso modo sono considerate le opere complementari capaci di consentire l'accesso in sicurezza agli impianti (linee vita, ganci di ancoraggio, lucernari, etc).

Salvo l'applicazione delle norme nazionali e regionali, nelle zone omogenee di tipo A dello strumento urbanistico generale e nelle aree soggette a vincoli architettonici e paesaggistici è consentita esclusivamente l'installazione di impianti integrati senza superfici riflettenti e con gli eventuali serbatoi di accumulo posizionati in appositi locali.

L'installazione di impianti di mini eolico deve essere sempre oggetto di valutazioni tecnico-estetiche ed ambientali in particolare nelle aree soggette a tutela architettonica, paesaggistica e ambientale.

In generale devono essere sempre valutati gli impatti acustici, le visuali e gli ombreggiamenti rispetto alle proprietà confinanti.

60. Impianti per teleradiocomunicazioni

La progettazione, l'installazione, l'esercizio, la manutenzione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici per tele-radio-comunicazioni è disciplinata da specifiche disposizioni nazionali e regionali.

Il Comune di Altamura nel rispetto della normativa vigente può adottare un Regolamento Comunale per la disciplina in materia di localizzazione degli impianti finalizzato a minimizzare gli effetti dell'esposizione ai campi elettromagnetici sulla popolazione, all'uso razionale del territorio e alla tutela dei beni di interesse storico, artistico, culturale, paesaggistico, ambientale e naturalistico;

L'Amministrazione Comunale, ferma la garanzia di fruibilità dei servizi connessi alle tecnologie per le telecomunicazioni, con il Regolamento Comunale può individuare aree del territorio definite come maggiormente idonee per l'installazione degli impianti. Le individuazioni dei siti idonei devono essere supportate da considerazioni di carattere tecnico, elaborazioni previsionali e simulazioni che dimostrino la compatibilità delle localizzazioni con i programmi annuali di sviluppo degli operatori.

A parità di condizioni di carattere generale, dovranno considerarsi aree preferenziali nella localizzazione di impianti i siti di impianto già esistenti, gli immobili di proprietà o in possesso dell'amministrazione Comunale, le aree destinate urbanisticamente ad attrezzature ed impianti pubblici.

L'entrata in esercizio degli impianti richiede il rilascio di parere tecnico favorevole da parte dell'ARPA Puglia – competente ad effettuare i controlli di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge Quadro) – in ordine alla compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal DPCM 8 luglio 2003, nonché con gli obiettivi di qualità fissati dalla Regione Puglia.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICHE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 61. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree di servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni bisogna tener conto degli edifici limitrofi nel senso che bisogna tendere ad un decoroso livellamento di altezze delle quote di imposta dei solai e delle aperture. Vanno inoltre preferibilmente rispettati gli allineamenti delle fronti stradali esistenti se non diversamente stabilito dalle norme tecniche dello strumento urbanistico generale comunale.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio e tutte le opere ad esso attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzate in modo da rispettare le caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici circostanti e fronteggianti. Deve inoltre essere assicurato l'uso di materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Le tubazioni esterne dei servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di telecomunicazione devono essere realizzati secondo una idonea e decorosa soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente con l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura delle facciate e delle recinzioni. Quando i fronti di un fabbricato sono indecorose, l'amministrazione comunale ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle costruzioni e antisismica, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

61.1 Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, l'amministrazione comunale può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Qualora vengano rilevati abusi, l'Amministrazione comunale può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

61.2 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere all'immediata messa in sicurezza.

L'Autorità competente dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, l'Amministrazione comunale provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Art. 62. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza agli urti, all'usura e all'umidità. Per particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono essere prescritti speciali rivestimenti o zoccolature da parte dell'autorità competente.

Gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, etc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza minima da terra pari a m 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Le tinteggiature, gli intonaci colorati o rivestimenti esterni devono essere scelti in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono essere prescritte da parte dell'Autorità Competente, circa speciali tinteggiature o rivestimenti.

In riferimento agli elementi architettonici di pregio tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza competente.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, si potrà prescrivere che gli oggetti sopramenzionati, anche se di proprietà privata siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 63 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Negli edifici e sui muri fronteggianti direttamente il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di mt 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm 30 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt 2.50 se la strada ne è priva. Fanno eccezione le porte di uscita di sicurezza imposte da norme di prevenzione incendi dei locali di uso pubblico.

Lo zoccolo dei fabbricati non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico. Sono consentiti gli aggetti derivanti dalla presenza di pluviali esterni contenuti nella misura di cm 15.

Nelle strade aventi larghezza minore o uguale a mt 6,00 non sono ammessi aggetti superiori a 15 cm. Nelle strade di larghezza superiore l'aggetto non potrà essere maggiore di 1/10 della larghezza della via e comunque contenuto entro i 4/5 della larghezza del marciapiede.

Non sono permessi su strade o spazi pubblici aggetti o sporgenze superiori a mt 1,20.

63.1 Balconi, pensiline e bow-windows

I balconi, le pensiline e i balconi chiusi (bow-windows) aggettanti sulle strade pubbliche o private e sugli spazi di uso pubblico non possono essere a quota inferiore a mt 3,50 dal piano del marciapiede o a mt 4,00 dal piano di campagna. Tali quote vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per gli aggetti.

I balconi chiusi o bow-windows devono essere sfinestrati su tre lati. Sono ammessi esclusivamente su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt 12,00 ad una distanza dal confine laterale più vicino non inferiore a mt 3,00. La larghezza relativa al prospetto non può essere superiore a mt 3,00.

La larghezza relativa al prospetto di verande non deve essere inferiore alla profondità delle stesse.

Art. 64 Allineamenti

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

L'allineamento degli edifici indicato nello strumento di pianificazione esecutiva rappresenta la linea obbligatoria entro cui debba sorgere una costruzione. Qualora non vi siano precise indicazioni urbanistiche, l'allineamento sarà demarcato dai fronti degli edifici attigui o dall'andamento prevalente negli isolati che insistono sull'intero fronte stradale compreso tra due vie.

64.1 Risvolti

Nelle costruzioni, ricostruzioni o varianti di fabbricati l'altezza delle varie fronti dovrà adeguarsi a quanto previsto dall'art. 27 delle definizioni uniformi.

Per gli edifici costruiti all'angolo di due strade o di due spazi pubblici o privati di diversa larghezza è consentito mantenere l'altezza competente al prospetto affacciante sulla strada o spazio più largo anche per quello fronteggiante la strada o lo spazio più stretto, per una lunghezza pari, al massimo, ad una volta e mezzo la larghezza della strada o spazio più stretto e comunque per una larghezza mai superiore ai dodici metri.

Art. 65. Piano del colore

Nelle zone omogenee di tipo A dello strumento urbanistico generale si applica il "piano di riqualificazione urbana del centro storico" unitamente alla "carta" dei colori, all'abaco degli elementi tecnico-morfologici che caratterizzano il

prospetto, ivi compresi quello della classificazione storica e tipologica degli edifici, all'elaborazione della scheda uniformata e alla relazione e suoi allegati.

Per le altre zone omogenee il comune di Altamura può adottare un piano del colore basato su indagini condotte sul patrimonio edilizio esistente che definisce e prescrive:

- a. gli elementi cromatici che debbano caratterizzare le parti esterne dei fabbricati esistenti o da edificare in specifiche porzioni di territorio;
- b. le tecniche ed i materiali più idonei allo scopo di ottenere i risultati cromatici prescritti;
- c. il colore ed i materiali dei manti di copertura e degli elementi accessori.

In mancanza la buona pratica edilizia deve tener conto delle quinte murarie esistenti al fine di salvaguardare l'unitarietà cromatica dell'esistente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in stato di normale conservazione, in relazione al decoro ed alla estetica dell'ambiente.

Quando sui fronti delle case, degli edifici e dei muri di uniforme architettura o formanti, in complesso, un solo corpo architettonico, si abbiano ad eseguire restauri o coloramenti parziali, si devono fare in modo che non rompano l'unità e l'armonia delle medesime.

Qualora le tinte dei prospetti dei fabbricati e di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso o sono deteriorati l'amministrazione comunale ordinerà una nuova coloritura fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire tempestivamente i lavori di riparazione, intonacature e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono sconvenienti ed indecorose, l'amministrazione comunale ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a 3 (tre) mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 66. Coperture degli edifici

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse nel recapito indicato dal Comune. Qualora i pluviali, nella parte basamentale siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di mt 3,00. E' assolutamente vietato immettere acque meteoriche nella rete della fogna nera.

Art. 67. Illuminazione pubblica

Si dovrà fare riferimento alla disciplina contenuta nello specifico regolamento comunale approvato con D.C.S. n. _____

Art. 68. Griglie ed intercapedini

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati.

La larghezza non deve essere superiore a mt 1,20 e non deve essere accessibile.

Tutti i muri perimetrali dei piani interrati devono essere isolati dal terreno per mezzo di intercapedine, e camera d'aria ventilata con altri sistemi riconosciuti idonei per prevenire l'umidità nei locali adiacenti.

E' consentita, previa autorizzazione, la ubicazione delle intercapedini o camere d'aria al di sotto dei marciapiedi e comunque per una larghezza netta di non oltre cm. 70 in generale e di non oltre mt 1,00 in corrispondenza degli accessi prescritti per le centrali termiche. In tali intercapedini potranno essere sistemati griglie, opportunamente dimensionate, al fine di garantire la sicurezza e la buona agibilità del sovrastante traffico.

Le predette larghezze delle intercapedini debbono, in ogni caso, essere contenute nella larghezza del marciapiede, esistente o a farsi diminuiti di cm 30. L'estradosso della soletta di copertura delle intercapedini deve risultare a quota inferiore di cm 30 rispetto a quella del marciapiede finito. Nelle intercapedini è vietato allocare impianti, tubazioni, etc. Le intercapedini debbono essere isolati dagli eventuali locali scantinati sottostanti il fabbricato, con i quali sono soltanto ammissibili aperture per areazioni, illuminazione, uscita di sicurezza e porte di ispezione

Art. 69. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

Per i nuovi edifici è obbligatoria l'adozione dell'antenna centralizzata. Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più antenne radio o televisive, potrà motivatamente essere ordinata l'installazione di una unica antenne centralizzata. Sono vietate nuove installazioni di antenne paraboliche di ricezione sui balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, o in giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie.

Gli alloggi debbono essere dotati d'impianto di riscaldamento al fine di assicurare temperature dell'aria interna comprese tra i 18° C e i 20° C, che deve essere uguale in tutti gli ambienti dell'abitazione e nei servizi, esclusi i ripostigli. All'interno dell'abitazione è vietata l'installazione di apparecchi a combustione a fiamma libera per uso sanitario e riscaldamento ambienti. Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria, idonee ad assicurare il benessere delle persone. L'impianto di condizionamento deve essere dotato di strumentazione di tipo automatico per i controlli di sicurezza e di funzionamento. Le prese d'aria, esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno mt 3,00 dal suolo se si trovano all'interno dei cortili e ad almeno mt 6,00 se su spazi pubblici. La distanza da camini o altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

Ogni apparecchio di combustione avrà una propria canna fumaria, isolate dalle altre, prolungatesi oltre il tetto per almeno un metro e terminante con un fumaio in muratura o di altro materiale idoneo, salvo l'uso consentito di canne ramificate.

Nei tratti di attraversamento del tetto, dei solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una contro canna, un'intercapedine di almeno cm 3 per la circolazione dell'aria. E' vietato far esalare il fumo inferiormente al tetto e stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospicienti il suolo pubblico.

E' proibito inderogabilmente collocare o far sboccare sulle fronti dei fabbricati prospicienti sul suolo pubblico, i condotti del fumo dei camini, dei caloriferi o dello scarico dei motori a gas o a vapore.

E' vietato l'uso di impianti di abbattimento dei fumi funzionanti secondo il ciclo a umido che comporti scarico, anche parziale, delle sostanze derivanti dal processo adottato nelle pubbliche fognature o nei corsi d'acqua.

Il materiale che si raccoglie nei dispositivi di abbattimento o di depurazione dei fumi deve essere periodicamente raccolto, asportato e consegnato per lo smaltimento, nel rispetto della normativa vigente per la tipologia del rifiuto, ai servizi di nettezza urbana, separatamente da altri rifiuti e racchiuso in sacchi impermeabili.

Il vapore che si scarica da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso i camini o a mezzo di appositi altri tubi che si innalzino verticalmente oltre il culmine dei tetti dei fabbricati circostanti.

70. Serramenti esterni degli edifici

Si raccomandano scelte omogenee (unitarietà di materiali, colore e disegno del particolare costruttivo) sui singoli edifici in continuità con la cortina edilizia.

71. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

La disciplina per l'installazione degli impianti e per l'esecuzione della pubblicità è contenuta nel vigente Piano Generale degli impianti pubblicitari.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro urbano, turbi l'estetica, alteri e copra elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi paesistici. Le sporgenze di qualsiasi tipo di impianto non devono mai eccedere l'ampiezza del marciapiede. L'installazione dovrà essere fatta in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, potrà essere ordinata la rimozione d'ufficio a loro spese.

72. Cartelloni pubblicitari

Per le insegne e gli impianti pubblicitari è stato approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 60 del 15/10/2015 il piano generale per gli impianti pubblicitari.

73. Muri di cinta

Valgono le disposizioni dell'art. 45.

74. Beni culturali e edifici storici

Qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" deve essere approvata dalla Soprintendenza competente. Sono allo stesso modo assoggettati a valutazione della Soprintendenza gli interventi su edifici storici non vincolati quando riguardano elementi significativi e di pregio come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, etc.

Le nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di contesti di interesse storico o paesaggistico, possono essere assoggettate a particolari prescrizioni imposte sia dall'amministrazione comunale che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, etc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata alla Soprintendenza.

75. Cimiteri monumentali e storici

Gli interventi edilizi ricadenti nell'area monumentale del cimitero sono subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

76. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto delle norme di sicurezza specifiche di settore.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

77. Superamento barriere architettoniche

Le barriere architettoniche sono definite dall'articolo 2 del DM 14 giugno 1989, n. 236.

Nelle sistemazioni e costruzioni di spazi e di edifici privati e pubblici o destinati ad uso pubblico o comunque accessibili al pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, nonché, per quanto riguarda la normativa tecnica, quelle di cui al DM 14 giugno 1989, n. 236.

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

78. Serre bioclimatiche

Fermo restando la definizione uniforme n. 51 di cui alla parte prima del Regolamento, in ogni progetto deve essere dimostrato il guadagno energetico, ossia la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra (Q_0) e quella dispersa in presenza della serra (Q), conseguente alla sua installazione attraverso la presentazione di una relazione di calcolo specifica.

Il conseguimento del risparmio energetico minimo richiesto come requisito in base alla formula indicata nella definizione n. 51 deve essere conseguito con riferimento all'intero alloggio o, se questo è posto su più livelli, alla parte di alloggio posta allo stesso livello della serra.

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme di buona tecnica vigenti.

79. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

Sugli edifici esistenti e nelle relative aree pertinenziali è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto dei vincoli di tutela esistenti e previo parere dell'ufficio competente.

80. Coperture, canali di gronda e pluviali

La copertura, sia essa realizzata con tetto piano e con tetto a falda, deve essere sempre eseguita in modo da avere un adeguato grado di coibenza termica.

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

Le condotte di cui al primo comma, non devono avere aperture e interruzioni di sorta nel loro percorso e devono essere abboccati in alto alle docce orizzontali delle diverse spiovenze dei tetti. Le giunte dei tubi debbono essere a perfetta tenuta.

È vietato immettere nei tubi di scarico delle grondaie i condotti di acqua, di bagni e di qualsiasi liquido di altra origine.

E' assolutamente vietato che le grondaie ed i tetti versino liberamente le acque sopra i suoli pubblici.

I tubi verticali di discesa nella parte inferiore per un'altezza di almeno mt 3,00 devono essere costruiti in metallo, quali ghisa o ferro. Per gli edifici a carattere monumentale o di particolare importanza estetica i tubi pluviali possono essere internati nella muratura per tutta la loro lunghezza, o realizzati in rame.

E' consentita la posizione di tubi discendenti esterni per scarico di acque piovane al limite del confine di proprietà.

Per tutti gli edifici le acque piovane devono essere convogliate sotto il piano di calpestio del marciapiede e non scaricate su detto piano, salvo casi di impossibilità che dovranno essere vagliati dal competente ufficio comunale. E' assolutamente vietato immettere acque meteoriche nella rete della fogna nera.

81. Strade e passaggi privati

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

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

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

L'autorizzazione a costruire strade non previste può venir concessa in sede di approvazione del piano di lottizzazione.

Il richiedente dovrà impegnarsi, con convenzione legale, regolarmente registrata e trascritta, a provvedere alla sistemazione, illuminazione e sbarramento della strada privata agli sbocchi sugli spazi pubblici mediante muri, cancellate o termini lapidei collegati o meno da catene.

Le norme presenti relative alle strade private sono applicabili anche alle strade private di fatto già esistenti. Il libero transito delle strade private o comunque sugli spazi destinati ad uso pubblico ma non ancora classificati, può essere consentito dietro richiesta di speciale autorizzazione fatta al Comune dal proprietario e dagli altri interessati a condizione che:

- a) gli edifici esistenti prospettanti sulla strada rispondano alle esigenze del decoro edilizio;
- b) l'apertura della strada privata risulti compatibile con le esigenze del traffico degli spazi pubblici con cui essa comunica;
- c) siano create le condizioni necessarie alla viabilità (piattaforma stradale, marciapiedi, fognatura, illuminazione, etc.) ed esse vengano mantenute in perfetto stato dagli interessati, senza alcun consenso del Comune.

Alle strade private e agli spazi pubblici non ancora classificati sull'elenco ufficiale delle aree pubbliche potrà venir apposta, per necessità anagrafiche, denominazione stradale ed essere effettuate dal Comune altre particolari opere che non ne mutino peraltro le condizioni giuridiche.

Annualmente sarà aggiornato l'elenco comunale delle vie private esistenti a cui è concessa l'apertura al pubblico traffico; entro un mese dalla sua pubblicazione o dai successivi aggiornamenti annuali il proprietario o gli altri interessati dovranno munirsi della autorizzazione a mantenere aperte le strade di loro competenza; il diniego di autorizzazione o la mancata richiesta di essa nel termine su indicato comporta l'obbligo della recinzione a chiusura degli sbocchi della strada.

Gli impegni ed obblighi assunti dai proprietari ai sensi del presente articolo si trasmettono agli aventi causa ed i relativi atti sono soggetti a trascrizione.

Art. 82. Spazi interni scoperti degli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza pari o superiore ai 3/4 del perimetro:

- **Ampio cortile:** uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt 20,00.
- **Cortile primario:** uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è pari o superiore a m 10,00. La superficie del pavimento dovrà essere pari o superiore a 1/5 di quella delle pareti circostanti;

- **Patio:** uno 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 5,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt 4,00;
- **Cortile secondario:** uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è pari o superiore a m 5,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/8 di quella delle pareti che la circondano;
- **Chiostrina:** detta anche pozzo luce, è uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/12 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

Per normale libera si intende quella relativa ad ogni finestra, senza tener conto di eventuali incassi. Possono far eccezione alla minima normale libera solo gli avancorpi delle scale per una fronte non superiore a 3,00 mt, purché sia garantito un minimo di m 3,00.

Gli spazi interni agli edifici devono essere facilmente accessibili. pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni. E' vietato immettere le acque meteoriche del cortile nella rete di fogna nera. È vietato ricoprire con vetrate o con altro materiale anche in precario cortili al di sopra di aperture praticate per aerare ambienti che non hanno altra diretta comunicazione con l'esterno.

Ai vicoli ed ai passaggi privati per ciò che riguarda la pavimentazione ed il regolare scolo dell'acqua, sono applicabili le disposizioni riguardanti i cortili. I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi privati dovranno essere tenuti costantemente imbiancati, intonacati, spazzati e sgombri di ogni rifiuto e di qualsiasi deposizione naturale. Alla pulizia di detti spazi di ragione privata come di tutte le parti in comune, sono tenuti solidalmente i proprietari, gli inquilini e coloro che per qualsiasi titolo ne abbiano l'uso o il possesso.

82.1 Cortili e patii

Negli spazi interni agli edifici sono vietate aperture da locali di attività che, a seguito di esperimento degli accertamenti tecnici del servizio di igiene pubblica, possono essere causa di insalubrità o arrecare pregiudizio alla salute dei residenti. E' sempre vietato, tranne nell'ampio cortile, affacciare attività produttive con emissioni odorigene moleste (forni, caseifici, etc.). L'uso di parcheggio o autorimessa è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco.

Negli spazi interni definiti come "**ampio cortile**" possono affacciare tutti i locali e ambienti di categoria S e di categoria A di cui all'art. 28 del presente regolamento.

Negli spazi definiti come "**cortile primario**" e "**patio**" possono affacciare i locali di categoria S ed i locali abitabili di cui alle categorie A1 e A2;

Negli spazi definiti come "**cortile secondario**" possono affacciare i locali di categoria S e una sola stanza abitabile di cui alle categorie A1 e A2 per ciascun piano dell'edificio.

Nelle zone della città consolidata (zone urbanistiche omogenee di tipo A e B) gli edifici possono assicurare il rispetto dei rapporti aero-illuminanti dei locali abitabili di cui alle categorie A1 e A2 anche mediante plurimi affacci su "**cortile secondario**".

E' concessa la costruzione di patii e cortili sul confine di proprietà, in modo da realizzare la comunione con spazio interno già realizzato o realizzabile dal confinante purché si verifichino le seguenti circostanze:

- a) deve venir conclusa tra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale debitamente registrata e trascritta dalla quale risulti che le future costruzioni dovranno coordinarsi con quelle già eseguite e previste;
- b) devono essere sempre soddisfatte le condizioni di area minima, normale libera e massima altezza, sempre considerando le massime altezze ammissibili per ogni confinante sulla linea di confine;

- c) la posizione del cortile a confine di proprietà non deve costituire limitazione alcuna ai diritti del confinante che ancora non ha edificato;
- d) in caso di costruzione con servitù regolarmente trascritte con convenzione, potrà a ciò derogarsi stabilendo la posizione del cortile sul confine a carico delle due o più proprietà o di una sola di esse.

Nel caso di completamento a confine di proprietà di cortile aventi comunque caratteristiche differenti da quelle sancite nel presente regolamento, la nuova costruzione o ricostruzione o sopraelevazione deve lasciare lo spazio occorrente a raggiungere le dimensioni stabilite dal presente regolamento.

La massima lunghezza ammissibile per un cortile chiuso di forma allungata non può superare tre volte il lato minore. Le altezze vanno sempre riferite al piano del cortile anche se pensile.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di esse aperto sul cortile. Non sono consentiti nei cortili sporti superiori ad 1/10 della rispettiva normale libera e sviluppati per ogni piano di facciata per non oltre 1/3 del fronte stesso.

I cortili pensili sono ammessi solo se praticabili almeno al loro perimetro per una larghezza minima di mt 1,50 e per tutta la lunghezza dei lati del cortile. Agli ambienti sottostanti debbono essere assicurate le migliori condizioni di illuminazione e ventilazione. Balconi o loggiati continui su uno o più lati del cortile vanno considerati come appartenenti al corpo di fabbrica e pertanto il loro oggetto non può venir considerato come facente parte della lunghezza del cortile.

82.2 Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Il cavedio è un vano scoperto verticale passante su tutti i livelli con lo scopo di fornire il ricircolo d'aria agli ambienti che si affacciano o con la finalità di contenere il passaggio di impianti. Nel cavedio non possono aprirsi affacci o vedute. Il cavedio tecnico deve essere facilmente ispezionabile ed accessibile e dimensionato nella misura strettamente necessaria ad ospitare gli impianti ed eseguire la manutenzione e le operazioni di pulizia e bonifica.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare esclusivamente locali e spazi di servizio definiti in categoria "S" dell'art. 28 del presente regolamento. Le chiostrine/pozzi luce che non rispettano le dimensioni indicate all'art. 82 sono assimilati a meri cavedi. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Il massimo sporto consentito per la gronda terminale è di mt 0,15.

Quando la chiostrina viene realizzata sul confine di altra proprietà, i computi si eseguono supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza prevista in progetto.

Nelle sopraelevazioni di edifici esistenti le chiostrine aventi misure inferiori a quelle indicate, quando non sia possibile ampliarle, sin dal loro piede, possono mantenere le loro dimensioni di pianta fino all'altezza esistente. Per la parte di nuova elevazione, devono venir realizzate le dimensioni sopra indicate, considerando come se partisse dal piano a farsi.

Se la chiostrina esistente è posta sul confine di proprietà ed è già realizzata, per la sua parte, dal confinante sino all'altezza massima o meno, e non risponde alle dimensioni su indicate, chi sopraeleva deve realizzare sulla sua area gli arretramenti necessari per ottemperare ad esse, qualunque sia la parte di sua competenza, e sempre in relazione alla massima altezza realizzabile dal suo edificio o da quelli affaccianti sulla chiostrina.

83. Intercapedini e griglie di areazione

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

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie

di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno cm 20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione.

84. Recinzioni

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. Nelle zone extraurbane, solo nel caso di nuovo intervento o di demolizione e ricostruzione si dovranno rispettare la distanza dal ciglio stradale prescritta dal Codice della Strada.

La recinzione dei fondi agricoli ineditati con il fine della sicurezza e della tutela della proprietà sono realizzate con rete metallica leggera ancorata a paletti infissi nel terreno. Sui lati del fondo prospiciente la strada pubblica è possibile realizzare la recinzione in pietrame a secco di altezza non superiore a mt 1,10 dal piano di campagna e l'eventuale rimanente parte con ringhiera metallica.

La recinzione di fondi agricoli a protezione di attrezzature, impianti, cisterne, stalle, chiudente per allevamento, etc, è realizzata con una parte muraria in pietrame a secco di altezza non superiore a mt 1,10 sul piano di campagna e l'eventuale rimanente parte con ringhiera metallica. Ogni trenta metri sono realizzati cunicoli di dimensione minima 30 x 30 cm a livello del terreno per permettere il passaggio dell'acqua.

Nel caso di terreno in dislivello vanno realizzati opportuni gradonamenti onde non superare mai l'altezza media di mt 1,10 per la parte in muratura. Sono generalmente vietati terrapieni, movimenti di terra ed altri muri di sostegno salvo che ragioni tecniche ne rendessero indispensabile l'uso.

Laddove presenti, devono essere mantenute, ripristinate e continuate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco. Non è consentita l'installazione di ringhiere o reti metalliche sui muretti a secco esistenti.

Le murature di chiusura delle aree di pertinenza delle case rurali hanno altezza fino a mt 2,00 (con esclusione delle recinzioni dei fondi) impiegando materiali di tipo tradizionale, murature in pietrame a secco e/o in tufo.

85. Materiali, tecniche costruttive degli edifici

I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico.

Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.

86. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e delle altre superfici non occupate dagli edifici concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto urbano e alla sua valorizzazione.

A tale scopo in ogni progetto di nuova edificazione e/o di modificazione dell'esistente occorre indicare l'indice di permeabilità quale rapporto percentuale tra la Superficie Permeabile (SP) e la Superficie fondiaria del lotto calcolato secondo la seguente formula:

$$(SP / SF) * 100 = IPT \text{ (Indice di permeabilità fondiaria)}$$

Ad esclusione degli interventi nella città consolidata (zone omogenee di tipo A e B), l'indicatore deve assicurare un valore prestazionale minimo del 40%.

Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali con più di 10 appartamenti, si dovrà destinare una superficie a verde minima di 10 mq ogni 500 mc. di volume edificato per il gioco dei bambini sistemata con le opportune attrezzature per il gioco.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati oggetto di nuova edificazione o di ristrutturazioni edilizie rilevanti occorre porre a dimora almeno un albero di I o II grandezza per ogni edificio.

87. Piscine

Le piscine private sono opere pertinenziali a servizio dell'edificio principale solo se di limitata dimensione e profondità. Non concorrono al "rapporto di copertura" insieme ai locali tecnici fermo restando il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile e sempre che non compromettano il limite della superficie permeabile obbligatoria del lotto. Nelle zone omogenee agricole di tipo "E" le piscine pertinenziali sono ammesse a condizione che non superino una superficie massima di 75 mq

La loro realizzazione oltre a rispettare le specifiche norme UNI deve conformarsi alle indicazioni di seguito riportate:

1. devono essere completamente scoperte e interrate. In caso di comprovata impossibilità potranno essere fuori terra fino ad un massimo di mt.1,00 misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario con idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza;
2. i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio;
3. gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio;
4. l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche e lo scarico delle acque sono comunque soggetti al parere dell'Azienda Sanitaria Locale;

L'installazione di piscine fuori terra costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo che non richiedano opere edilizie in quanto opere temporanee, rimovibili e stagionali costituiscono attività di edilizia libera.

Art. 88. Altre opere di corredo degli edifici

Le ulteriori opere di corredo degli edifici sono manufatti di carattere accessorio che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono destinati in modo durevole al servizio di edifici esistenti al fine di renderne più agevole o funzionale l'uso.

Devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni previste dalle specifiche normative di settore e devono garantire i requisiti prestazionali e la qualità architettonica definiti dal presente Titolo. Le caratteristiche tipologiche del manufatto e la contemporanea presenza dei seguenti requisiti è condizione necessaria per riconoscere le opere e i manufatti minori a corredo degli edifici:

- modesta dimensione planivolumetrica (max mq 200) ;
- assenza di carico urbanistico;
- caratteristiche tipologiche che ne garantiscano il requisito di accessibilità;
- insuscettibilità di utilizzo separato ed indipendente;
- incapacità di produrre reddito proprio.

Le opere di corredo esterne agli edifici, come classificate e definite nei paragrafi successivi sono eseguite nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Sono cumulabili tra loro a condizione che la proiezione sul piano orizzontale della superficie massima

d'ingombro non sia superiore al 60% della Superficie lorda dell'unità immobiliare principale e sia rispettata la superficie minima permeabile indicata dall'art. 86 del presente Regolamento

Tali opere, se aderenti al fabbricato, concorrono alla determinazione della sagoma quando lo sporto o l'aggetto dal fabbricato eccede mt 1,50. Laddove isolate devono rispettare le distanze da confine, da strada e da fabbricati secondo le norme tecniche di attuazione vigenti in funzione della zona urbanistica in cui sono posizionate.

La loro installazione deve avvenire senza pregiudizio dei diritti di terzi e previ acquisizione di nulla osta e pareri derivanti da norme speciali o dalle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

88.1. Cisterne e vasche

S'intende per cisterna un locale tombato completamente interrato, con funzione di riserve idrica o di serbatoio. S'intende, invece, per vasca di raccolta acque una costruzione prevalentemente interrata con funzione di recipiente per liquidi a cielo aperto. La dimensione dovrà essere commisurata all'effettive necessità.

Restano ferme le disposizioni normative e regolamentari a tutela dei diritti di terzi, le limitazioni derivanti dall'applicazione del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dalle norme tecniche e di settore che disciplinano la materia.

88.2. Barbecue e forni.

Manufatti semplicemente appoggiati, con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a 2,00 m, comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente area di pertinenza; non è consentita la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo.

88.3. Box in legno.

Manufatti su aree di proprietà privata pertinenziali a piano terra di uso esclusivo, appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio, con ingombro esterno non superiore a 4,00 mq ed altezza massima non superiore a 2,00 m, destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente area di pertinenza.

88.4. Piccole serre.

Strutture leggere e smontabili in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di 4,00 mq ed altezza massima non superiore a 2,00 m, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente area di pertinenza.

88.5. Pergolato

Fermo restando la definizione uniforme n. 53 di cui alla parte prima del Regolamento, il pergolato posto a piano terra dell'edificio o su terrazza ai piani superiori deve avere superficie massima contenuta entro il 50% della superficie perimetralmente chiusa dell'unità immobiliare principale. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore ai 4/5 e non essere impostati a quota superiore a mt. 2,70. I pergolati ai piani superiori devono essere contenuti entro il filo facciata del fabbricato senza interessare le parti aggettanti (balconi e simili).

88.6. Gazebo e padiglioni

Struttura leggera e smontabile, non aderente al fabbricato su area di proprietà privata pertinenziale a piano terra di uso esclusivo, coperta nella parte superiore ed aperta su tutti i lati, solitamente con sagoma di copertura di forma piramidale di altezza massima al colmo non superiore a mt 3,00 e superficie non superiore a mq 8.

La loro realizzazione riduce la superficie permeabile dell'area né sono cumulabili con altre installazioni che nell'insieme s la superficie minima dell'area permeabile.

88.7. Pensiline e copri-porta

Fermo restando la definizione uniforme n. 38 di cui alla parte prima del Regolamento, le pensiline devono essere in materiale leggero, a sbalzo, poste a protezione dagli agenti atmosferici ed ombreggiatura prive di elementi verticali di sostegno. La sporgenza dal filo facciata deve essere quella strettamente necessaria ad assolvere la funzione per cui viene installata e comunque non superiore a mt 1,50.

Se aggettanti su spazio pubblico devono rispettare la disciplina prevista al paragrafo 63 del presente R.E.

E' consentita l'installazione di copri-cancello quale elemento di copertura di larghezza pari a quella del cancello da coprire maggiorato di massimo di cm 40 per lato e con aggetto massimo su suolo pubblico pari a cm 30.

88.8. Parcheggio Auto-Cover

Strutture leggere aperte sui lati con funzione ombreggiante per i parcheggi esterni di autoveicoli con copertura tessile, incannucciati, pannelli fotovoltaici, rampicanti, plexiglas e similari.

L'auto-cover costituisce pertinenza a servizio delle unità immobiliari principali quando è posto a protezione dell'area vincolata a parcheggio obbligatorio prevista dall'art. 41 sexties della L. 1150/42 e s.m.i. In tal caso non concorre alla determinazione della superficie coperta e delle distanze, fermo restando il rispetto di quelle minime previste dal Codice civile.

Le dimensioni della struttura devono essere contenute in quelle strettamente necessarie a coprire la sagoma delle automobili ad eccezione della copertura di eventuale posto auto per disabili dimensionato secondo quanto stabilito dalla L. 13/89 e s.m.i.

88.9. Tensostrutture

Strutture isolate realizzate con materiali leggeri mantenute in posizione tramite tensione (cavi, tiranti, pali) che sostengono coperture in tela, perimetralmente aperte con funzione ombreggiante o spazio coperto temporaneo.

Non costituisce volume fino alla realizzazione del 50% della superficie perimetralmente chiusa dell'unità immobiliare principale.

Le tensostrutture poste a piano terra non possono interferire con la superficie permeabile minima da garantire, né sono cumulabili con altre installazioni che nell'insieme superano la superficie minima dell'area permeabile

Le tensostrutture poste a protezione stagionale di impianti sportivi e di depositi all'aperto temporanei possono avere dimensioni maggiori, ma nella misura strettamente necessaria.

88.10. Tende da sole

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo dall'irraggiamento solare. Le tende solari collocate al piano terra su strade o piazze pubbliche sono disciplinate come segue:

- non devono arrecare ostacolo alla viabilità e alla segnaletica stradale ed il bordo inferiore delle tende ed il loro meccanismo di avvolgimento non possono essere posti ad altezze inferiori a m. 2,40 dal piano del marciapiede;
- Avere una sporgenza fino al massimo di m. 1,50 e comunque contenuta a non meno di trenta centimetri dal filo del marciapiede
- devono essere in tela o materiale similare, retrattile o ripiegabili, installate unicamente allo scopo di proteggere lo spazio sottostante dal sole e dagli agenti atmosferici;

Quando trattasi di nuova installazione ai piani superiori di edifici condominiali, le tende devono essere di forma, colore e dimensioni uguali per l'intero edificio. Nel caso di fabbricati già dotati di tende, le nuove installazioni devono essere in armonia, per dimensione e colore, con il tipo di tenda predominante nella medesima facciata.

8.11. Tettoie

Fermo restando la definizione uniforme n. 41 della parte prima del regolamento, le tettoie possono essere del tipo isolato o addossato, poste a piano terra o ai piani superiori dell'edificio. Quelle totalmente aperte sui lati si intendono isolate mentre le altre sono addossate alla parete dei fabbricati e aperte almeno su due lati consecutivi.

Le tettoie addossate realizzate ai piani superiori devono avere altezza inferiore al corpo di fabbrica cui sono agganciate e ed essere comunque contenute nel filo di facciata, inteso quale parete più esterna dell'edificio.

Le tettoie poste a piano terra non possono interferire con la superficie permeabile minima da garantire, né sono cumulabili con altre installazioni che nell'insieme superano la superficie minima dell'area permeabile.

Non costituisce volume la realizzazione di tettoie contenute nei limiti del 50% della superficie lorda dell'unità immobiliare principale, non cumulabile con quella dei porticati.

Le verifiche dimensionali della tettoia devono essere effettuate dalla proiezione di eventuali aggetti, indipendentemente dalla posizione dei sostegni.

88.12. Manufatti temporanei e stagionali

Sono manufatti costruiti con materiali leggeri, solitamente prefabbricati, di facile rimovibilità e completa reversibilità per far fronte ad esigenze assolutamente temporanee, definite nella loro durata nel tempo, comunque non superiori a 180 giorni, salvo quando diversamente normato dai regolamenti di settore. Devono avere dimensioni strettamente necessarie a soddisfare le momentanee necessità del proponente.

Sono escluse opere di fondazione continue e qualunque forma di pavimentazione definitiva e di componenti stabilmente ancorati al suolo. E' ammessa la realizzazione di cordoli perimetrali per l'aggancio di strutture verticali e di copertura in telo attraverso sistemi di fissaggio inseriti lungo il perimetro di base. Deve comunque essere garantita la solidità e la sicurezza dell'opera.

Rientrano in questa categoria le coperture pressostatiche per impianti sportivi, i tunnel e le coperture retrattili a servizio degli opifici industriali, le tensostrutture poste a protezione stagionale di depositi all'aperto di materiali o di impianti sportivi. Sono considerati pertinenza esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro

Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, devono essere rimossi o richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, oltre che gli ulteriori adempimenti delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in termini di autorizzazioni ed atti di assenso, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni vigenti a tutela dei vincoli culturali paesaggistici e ambientali.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 89. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e durante l'esecuzione dei lavori

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale è esercitata dal dirigente secondo quanto disposto dagli articoli 27 e 28 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. Per le attività di vigilanza il dirigente si avvale dei funzionari ed agenti municipali, i quali hanno libero accesso agli immobili.

A tale scopo, in cantiere devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali il titolo edilizio con gli elaborati di progetto o copia degli stessi con dichiarazione di conformità agli originali. Ove non sia esibito il titolo, non sia

apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, gli ufficiali e gli agenti municipali ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria.

Il dirigente accertata l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree inedificabili, destinate ad opere e spazi pubblici ovvero assoggettate a vincoli di tutela, previa comunicazione alle amministrazioni competenti, provvede alla immediata ingiunzione di demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, fino all'adozione dei provvedimenti definitivi.

89.1 – Tipologia dei controlli

Nei procedimenti tesi alla formazione del titolo abilitativo edilizio e nell'esecuzione di opere edilizie l'Amministrazione Comunale effettua controlli di tipo preventivo, controlli su segnalazione e controlli di tipo successivo.

I controlli preventivi sono quelli effettuati durante l'iter istruttorio-procedimentale di formazione del titolo edilizio sul progetto o se necessario "in situ".

I controlli su segnalazione sono effettuati sulla scorta di esposto-denuncia presentato in forma scritta e possono riguardare sia la fase del progetto che la fase esecutiva delle opere.

I controlli successivi sono quelli effettuati sulle opere in corso di realizzazione o già realizzate a seguito di formazione del titolo abilitativo edilizio.

Art. 89.2 Provvedimenti cautelari

In caso di presunto abuso edilizio la Polizia Locale o altro organo di polizia giudiziaria trasmette la segnalazione scritta, completa di documentazione fotografica, descrizione della presunta illegittimità e delle generalità dei soggetti responsabili indicati nell'art. 29 del D.P.R n.380/2001 s.m.i.;

Qualora la segnalazione pervenga da terzi privati cittadini, la Polizia Locale dopo le verifiche di competenza, trasmette copia della segnalazione corredata da documentazione fotografica e generalità dei responsabili.

Pervenuta la segnalazione di lavori presuntivamente abusivi il funzionario tecnico del Comune, entro il termine di sette giorni lavorativi effettua il primo accertamento, se necessario previo sopralluogo congiunto con la Polizia Municipale, e redige la relazione in ordine alla sussistenza, alla consistenza e alla tipologia dell'abuso.

Nel caso in cui sia direttamente il funzionario tecnico del Comune a constatare lavori in corso presuntivamente abusivi, egli stesso provvede ad eseguire l'accertamento dell'esistenza effettiva dell'abuso e della sua tipologia, compilando la relazione e correlandola di documentazione fotografica datata e sottoscritta. La relazione deve contenere almeno i seguenti tre dati essenziali:

- 1) generalità completa dei responsabili
- 2) ubicazione e descrizione delle opere abusive
- 3) tipologia di abuso

Il Dirigente, a seguito di sommario accertamento dell'abuso, provvede ad emettere immediatamente e, comunque, entro i successivi sette giorni lavorativi, l'Ordinanza di immediata sospensione dei lavori che assume anche valenza di comunicazione di avvio del procedimento. In caso di parziali e marginali difformità la sospensione può riguardare la parte non conforme della costruzione. Su istanza di parte può essere autorizzata la prosecuzione dei lavori sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per eseguire interventi urgenti di messa in sicurezza del cantiere.

L'Ordinanza Dirigenziale di immediata sospensione dei lavori ha effetto fino all'adozione dei "provvedimenti definitivi", i quali devono essere emanati e notificati entro 45 giorni dalla notifica della sospensione.

La mancata emanazione e notificazione dei “provvedimenti definitivi” nel suddetto termine rende inefficace l’Ordinanza di sospensione dei lavori. Il provvedimento cautelare potrà essere reiterato solo se adeguatamente motivato e/o in caso di prosecuzione dei lavori abusivi.

89.3. Provvedimenti definitivi

Esaminate le eventuali osservazioni degli interessati in merito alla comunicazione di avvio del procedimento e reperiti tutti gli elementi tecnico-giuridici (dati catastali, dati trascritti nei registri immobiliari, qualificazione definitiva dell’abuso etc.), il Dirigente, entro 45 giorni dall’ordine di sospensione immediata dei lavori abusivi, emette l’ordinanza Dirigenziale di demolizione, con cui ingiunge ai responsabili dell’abuso e - qualora non coincida con esso - al proprietario ed all’eventuale titolare di altro diritto reale di godimento, la rimozione o demolizione nonché il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni.

Entro tale termine per le opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di permesso o in totale difformità da esso e per gli interventi di nuova costruzione realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, l’ordinanza del dirigente ingiunge la rimozione ovvero la demolizione degli abusi per rendere conformi gli edifici alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi. Decorso inutilmente il termine le opere abusive sono rimosse o demolite a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell’abuso.

Quando, invece, venga accertata l’esecuzione di interventi di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell’art. 32 del D.P.R. 380/2001, l’ordinanza dirigenziale contiene l’avvertenza che, in caso di inottemperanza, le opere abusive saranno gratuitamente acquisite di diritto al patrimonio del Comune, unitamente all’area di sedime nonché a quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive. L’area acquisita non potrà comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

A tal fine la predetta ordinanza Dirigenziale dovrà contenere sia i dati catastali e dei registri immobiliari attinenti alla proprietà e ad eventuali altri diritti reali di godimento, sia quelli afferenti alla schematica identificazione e quantificazione dell’area da acquisire gratuitamente al patrimonio comunale.

Trascorsi 90 giorni dalla notificazione del provvedimento ingiuntivo, la Polizia Locale tempestivamente accerta e verbalizza l’inottemperanza o meno da parte dei trasgressori, allegando documentazione fotografica datata e sottoscritta dallo stesso verbalizzante. Subito dopo la Polizia Municipale notifica all’interessato l’accertamento di inottemperanza alla demolizione e ne dà comunicazione agli uffici comunali competenti mediante la trasmissione del suddetto accertamento e dell’allegata documentazione fotografica.

Nel caso in cui la valutazione circa l’ottemperanza o meno all’ordine ingiunto dall’Amministrazione Comunale presenti particolare complessità tecnica, potrà effettuarsi sopralluogo congiunto da parte della Polizia Municipale e dei tecnici dell’Amministrazione Comunale.

Il Dirigente competente constatata l’inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro da calcolarsi secondo le modalità di graduazione stabilite nell’art. 90.1 di seguito riportato.

A seguito dell’accertamento di inottemperanza il dirigente trasmette il fascicolo al responsabile del Servizio Patrimonio del Comune il quale previa acquisizione della volontà della amministrazione comunale in ordine alla demolizione o alla conservazione dell’opera, avvia la procedura amministrativa ai fini dell’immissione in possesso e della trascrizione nei registri immobiliari o la procedura per la demolizione in danno. Il Servizio Patrimonio del Comune cura gli adempimenti connessi alla regolarizzazione catastale degli immobili per l’acquisizione gratuita al patrimonio comunale o alla demolizione delle opere abusivamente realizzate.

89.4 Sopralluoghi

Il sopralluogo tecnico può essere finalizzato all'accertamento dell'effettivo stato dei luoghi rappresentati in progetto, al riscontro sulla veridicità delle asseverazioni e dichiarazioni rese dai professionisti abilitati nell'ambito dei procedimenti edilizi, a verificare la fondatezza di eventuali segnalazioni d'abuso, ad accertare l'esistenza dei requisiti di agibilità o a verificare la rispondenza dei lavori e delle opere eseguite ai titoli edilizi relativi al fabbricato.

Pertanto prima di recarsi in cantiere è opportuno che vengano esplicitati chiaramente gli obiettivi della visita di sopralluogo al fine di circoscrivere l'ambito della verifica, utilizzando a tal fine anche la documentazione agli atti d'ufficio inerente il fabbricato oggetto dell'ispezione.

La visita di sopralluogo al fabbricato deve essere effettuata da personale tecnico del III Settore assistito da almeno un agente di Polizia Municipale e alla presenza di almeno una delle seguenti figure terze: direttore dei lavori, intestatario del titolo edilizio, committente o proprietario.

Al termine del sopralluogo è redatto il verbale di sopralluogo contenente oltre ai dati identificativi della struttura e le generalità dei presenti, le seguenti informazioni:

- obiettivi del sopralluogo;
- stato di avanzamento dei lavori e verifica della compatibilità con l'inizio / fine dei lavori comunicato all'epoca;
- verifica della tenuta e della documentazione di cantiere (strettamente edilizia) e quanto altro necessario e opportuno;
- verifica degli esterni del fabbricato, secondo i controlli di cui al punto A dell'art. 6
- verifica degli interni del fabbricato, secondo i controlli di cui al punto B dell'art. 6
- documentazione fotografica;
- verifica dei requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e di barriere architettoniche.

Se durante il sopralluogo non viene accertata nessuna irregolarità, al titolare delle opere ed al Direttore dei Lavori, sarà inviata apposita comunicazione di avvenuto sopralluogo senza rilevazioni. Nel caso di accertata presenza di illegittimità nel corso dei controlli, il Dirigente ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata alla normativa vigente.

Art. 90. Inottemperanze e sanzioni

In caso di inosservanza delle normative del presente Regolamento, fatte salve le sanzioni previste da normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 7-bis del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i. (TUEL).

Gli importi delle sanzioni possono essere aggiornati con Deliberazione della Giunta comunale. Per quanto attiene eventuali scritti difensivi, modalità e tempi di ricorso, si rimanda alla disciplina di cui alla legge n.689/1981.

In particolare, ai sensi dell'art.27 comma 3 del D.P.R. 380/2001, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, il dirigente del SUE, ordina l'immediata sospensione dei

90.1 Sanzioni pecuniarie

In caso di mancata ottemperanza all'ordine di demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, il Comune alla scadenza del termine applica tempestivamente la sanzione pecuniaria di importo variabile da euro 2.000 euro a euro 20.000. Qualora l'ordinanza non eseguita riguardi abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato è applicata la sanzione nella misura massima di euro 20.000. La sanzione pecuniaria si aggiunge alla sanzione dell'acquisizione al patrimonio comunale del bene e dell'area di sedime, prevista al comma 3 dell'art. 31 del D.P.R n.380/2001 e s.m.i.;

La misura delle sanzioni amministrative pecuniarie sono determinate e graduate con riferimento ai seguenti parametri, applicando la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro nel caso di importi rispettivamente inferiori o superiori a tali soglie:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| a. Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume: | 2.000 euro; |
| b. Interventi di trasformazione permanente di suolo ineditato | 25 euro/mq |
| c. Interventi che hanno comportato aumento di volume del fabbricato | 50 euro/mc |
| d. Interventi che hanno comportato aumento di superficie complessiva del fabbricato | 100 euro/mq |
| e. Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie | Il valore maggiore tra c. e d. |
| f. Interventi per il mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante | 50 euro/mq |
| g. Interventi realizzati in zone o su edifici di cui all'art. 27 comma 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato | 20.000 euro |

I proventi delle sanzioni saranno destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

In caso di mancata o tardiva presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento si applica la sanzione pecuniaria fissata come segue:

- ritardo dal 16° al 60° giorno	€ 77,00 (sanzione minima)
- dal 61° gg. al 120 giorno	€ 150,00
- dal 121° al 180° giorno	€ 300,00
- dal 181° giorno	€ 464,00

Le medesime sanzioni si applicano alla mancata o tardiva presentazione della comunicazione di inizio e/o fine lavori.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 91. **Aggiornamenti periodici del regolamento edilizio**

Sono da intendersi automaticamente recepite dal presente Regolamento Edilizio le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e urbanistica. Annualmente a far data dall'approvazione del presente Regolamento l'Amministrazione comunale provvede ad apportare le modifiche necessarie ai fini dell'adeguamento a normative sopravvenute senza che ciò comporti variante al Regolamento.

Le variazioni al presente Regolamento Edilizio seguono

Art. 92. **Disposizioni transitorie**

I procedimenti edilizi presentati prima dell'approvazione del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina regolamentare vigente al momento della presentazione delle relative istanze.

In caso di mancato completamento dei lavori nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato o assentito, le opere a realizzarsi devono necessariamente essere adeguate alle norme del presente regolamento.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente, salva differente espressa previsione.

ALL. 1 **Criteri di progettazione nature based solutions nbs**

ALL. 2 **Linee guida per la conservazione del "falco naumanni" negli interventi edilizi**

ALL. 3 Elenco delle specie vegetali

ALL. 4 Sanzioni per abbattimenti abusivi

ALLEGATO 1

CRITERI DI PROGETTAZIONE NATURE - BASED SOLUTIONS NBS

ALLEGATO 1. Criteri di progettazione Nature-Based Solutions NBS

Introduzione

Gli effetti del cambiamento climatico sono già avvertiti dalla maggior parte dei cittadini a causa di eventi meteorologici estremi come scarsità idrica e siccità, temperature elevate e isole di calore, intense tempeste di pioggia e allagamenti.

Nella nostra città caratterizzata da elevata densità abitativa tali fenomeni assumono il livello di vera emergenza sociale soprattutto per le fasce più deboli della popolazione. Bambini ed anziani sono i soggetti più vulnerabili alle conseguenze del cambiamento climatico. La loro limitata autonomia negli spostamenti, l'assenza di impegni lavorativi unitamente alla minore capacità di regolare la temperatura corporea, li costringe a vivere in ambienti chiusi, non sempre climatizzati, riducendo le occasioni di socializzazione e di incontro.

Si ritiene prioritario ripensare e rimodellare l'ambiente urbano in maniera da restituire migliori condizioni di vita e di benessere, innalzare la qualità ambientale e la vivibilità degli spazi pubblici per favorire l'integrazione sociale e in definitiva la bellezza della città.

Le misure più efficaci (e più economiche) per mitigare a livello locale gli effetti peggiori del cambiamento climatico sono rappresentate da criteri di invarianza idraulica ed idrologica ed azioni Nature-Based Solutions in quanto capaci di agire sulla riduzione dei rischi e sulla mitigazione microclimatica, apportando qualità urbana, vivibilità degli spazi pubblici e benefici di carattere economico.

L'adozione del criterio di invarianza idraulica ed idrologica nei nuovi interventi di trasformazione del territorio consente di garantire che le portate massime e i volumi di deflusso meteorico scaricate all'esterno dell'area di intervento non siano maggiori di quelle preesistenti. Le Nature-Based Solutions sono utili nella città densa e consolidata dove mediante opere di de-pavimentazione e ri-naturalizzazione si può far tornare il verde mediante la realizzazione di boschi e orti urbani, aree verdi drenanti, superfici permeabili, ecc.

L'integrazione nel Regolamento Edilizio di soluzioni basate sulla natura oltre a migliorare la gestione del rischio climatico contribuirà ad innalzare la qualità ambientale e la vivibilità degli spazi urbani e a rafforzare la resilienza della città.

Di seguito esempi di soluzioni ed interventi Nature-Based desumibili dalle linee guida derivanti dal progetto REBUS e proseguite dal progetto SOS4LIFE della Regione Emilia Romagna negli anni 2017-2019.

Giardini della pioggia

I giardini della pioggia sono elementi lineari che sfruttano le pendenze per convogliare l'acqua piovana proveniente da tetti, strade, parcheggi o piazze.

Presentano una depressione superficiale esigua di circa 10-20 cm e sezioni strutturate con elementi minerali di bordo o "morbide" con pareti inerbite, vegetati con piante e alberature. Sono progettati per riprodurre il naturale processo di infiltrazione del terreno non trasformato.

Sono un ottimo elemento di arredo urbano alla micro-scala: possono realizzarsi all'interno di lotti o lungo assi viari e pedonali, in rotonde, piazze o parchi.

I giardini della pioggia permettono di:

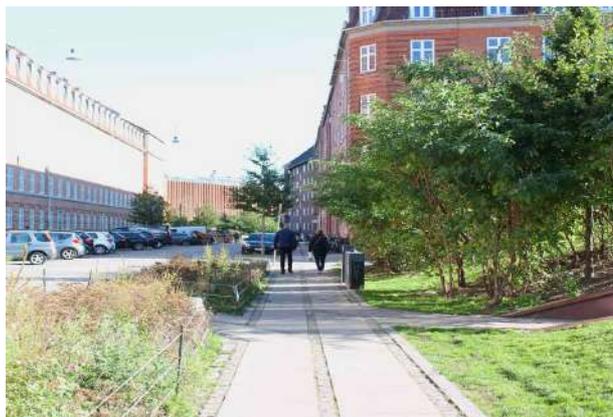
- > ridurre il runoff superficiale e favorire l'infiltrazione in falda;
- > rimuovere gli inquinanti attraverso i meccanismi legati alla filtrazione e all'assorbimento biologico da parte delle specie vegetali ;

- > ridurre i picchi di piena nei corpi ricettori ;
- > favorire la biodiversità ed incrementare il valore paesaggistico del contesto;
- > ridurre l'effetto isola di calore;

In ambito residenziale possono configurarsi come aiuole esterne agli edifici.

In strada, possono essere utilizzabili all'interno delle rotatorie, nelle aree verdi a bordo dei parcheggi, lungo i margini delle carreggiate o lungo le aree pedonali.

In ambiti commerciali e produttivi possono configurarsi come aiuole negli spazi verdi esterni degli edifici, in particolare per infiltrare le acque delle coperture. In funzione del grado di inquinamento e di traffico, può essere necessario un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia



Noue Paysagere – fossati inondabili

Le noue paysageres sono canali a cielo aperto simili a fossati ma poco profondi (da 20 a 40 cm) e con sezione più ampia, con scarpate a pendenza molto morbida e vegetate.

Hanno la funzione di collettare le acque di pioggia, eseguire una fitodepurazione e attenuare il run-off superficiale mediante la lenta infiltrazione nel sottosuolo.

La noue urbana può essere progettata per adattarsi a differenti contesti urbani - quali arterie stradali, parcheggi, percorsi ciclopedonali o spazi verdi esistenti - con modalità esteticamente piacevoli, spesso definendo corridoi vegetali attrattivi e fruibili.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, la noue può essere inverdita con modalità differenti in modo da adattarsi al meglio al contesto paesaggistico e climatico in cui si realizza, ed è possibile anche variare la tipologia di specie lungo i corridoi verdi, modulandola in funzione dell'ambiente locale circostante.

Le noue paysageres sono realizzate con l'obiettivo di:

- > favorire l'infiltrazione in falda (grado di efficacia in funzione delle caratteristiche del terreno);
- > rimuovere gli inquinanti attraverso i meccanismi legati alla filtrazione e all'assorbimento biologico da parte delle specie vegetali ;
- > ridurre i picchi di piena nei corpi ricettori ;
- > favorire la biodiversità;
- > ridurre l'effetto isola di calore;

In ambito residenziale possono configurarsi come corridoi verdi lungo i percorsi perimetrali ai lotti o alle aree di sosta/parcheggio.

In caso di applicazione lungo assi viari, le noue paysageres sono facilmente implementabili lungo i margini delle carreggiate stradali o al bordo di aree pedonali o di aree a parcheggio.

Le noue paysageres si possono ben integrare nelle aree a parco, anche come elementi di valenza paesaggistica.

In ambiti commerciali e produttivi, possono configurarsi come corridoi verdi lungo i percorsi perimetrali agli edifici, in particolare per infiltrare le acque delle coperture. In funzione del grado di inquinamento e di traffico, può essere necessario un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia.



Pocket gardens

I pocket gardens - o 'giardini tascabili' - sono interventi puntuali e capillari di verde urbano che si sviluppano in spazi ridotti, spesso minerali, ma con un forte impatto attrattivo e notevoli benefici sul microclima.

Questi piccoli giardini hanno infatti la funzione di rivitalizzare aree urbane, angoli cittadini o piccoli spazi privati ad uso pubblico grazie a progetti paesaggistici accurati e ben integrati al contesto, dove finiture, dettagli costruttivi, elementi di arredo e specie vegetali creano spazi attrattivi e di qualità che fondono funzionalità ed estetica.

Questi giardini permettono di contrastare i cambiamenti climatici, in particolare nei contesti urbanizzati, incrementando la qualità dell'aria, delle acque, promuovendo la biodiversità, offrendo un rifugio alla fauna cittadina.

I pocket gardens sono realizzati con l'obiettivo di:

- > rivitalizzare aree urbane di modeste dimensioni, poco attrattive, inedificate o in stato di abbandono;
- > favorire la riduzione dell'effetto isola di calore e migliorare il microclima;
- > aumentare la biodiversità di spazi urbani densi e impermeabilizzati;
- > aumentare la permeabilità urbana.

I giardini tascabili possono essere realizzati ovunque, in quanto, come si evince dal nome stesso, sono 'piccoli', 'tascabili' e 'adattabili' a qualsiasi spazio a disposizione.

Con interventi contenuti, è possibile trasformare spazi inutilizzati dove si possono generare comportamenti anti-sociali, in luoghi di incontro fruibili e presidati, dove organizzare eventi, promuovere la socializzazione, lo scambio culturale e la formazione di un senso di comunità



Orti e giardini condivisi

Orti e giardini urbani sono spazi verdi collettivi all'interno del tessuto urbano per la produzione di ortaggi, frutta, erbe aromatiche e fiori.

Sorgono spesso in aree degradate o in disuso, per rivitalizzare spazi inutilizzati, incentivare percorsi di condivisione/socializzazione e generare un senso di appartenenza alla comunità. La componente sociale è quindi fondamentale per il funzionamento di orti o giardini condivisi, che sono generalmente gestiti dalla collettività stessa, stabilendo un regolamento ed un soggetto gestore.

In termini ambientali, si tratta di spazi permeabili che riducono il runoff delle acque di pioggia, diminuiscono l'effetto isola di calore, favoriscono un miglioramento della qualità dell'aria e la biodiversità, contrastando i cambiamenti climatici in particolare nei contesti urbanizzati.

Orti e giardini condivisi sono realizzati con l'obiettivo di:

- > aree urbane di modeste dimensioni, poco attrattive, inedificate o in stato di abbandono;
- > favorire la riduzione dell'effetto isola di calore e migliorare il microclima;
- > aumentare la biodiversità di spazi urbani edificati e impermeabilizzati;
- > potenziare l'infrastruttura verde urbana;

Orti e giardini urbani condivisi possono essere realizzati negli spazi pubblici, anche di piccole dimensioni, di aree in stato di abbandono, inedificate o degradate.

Grazie a micro-interventi dal costo contenuto è possibile trasformare spazi inutilizzati dove si possono generare comportamenti anti-sociali, in luoghi di incontro fruibili e presidiati, dove organizzare eventi, promuovere la socializzazione, lo scambio culturale e la formazione di un senso di comunità.



Corti interne

La corti interne sono spazi aperti semi-pubblici di pertinenza di edifici residenziali, commerciali o terziari creati per garantire un'adeguata illuminazione e areazione ai locali interni che vi si affacciano.

Se ben progettate e dotate di elementi di arredo urbano, strutture verdi, ventilazione e opportuna illuminazione anche serale, posso diventare un fulcro per la collettività e trasformarsi in spazi condivisi, fruibili, presidiati e co-gestiti, dove organizzare eventi, promuovere la socializzazione, lo scambio culturale e la formazione di un senso di comunità.

Diversamente dai giardini tascabili o dagli spazi pubblici condivisi, le corti hanno una conformazione più raccolta, racchiusa e protetta su almeno due fronti dai prospetti dei fabbricati circostanti, che vi conferisce un maggior senso di privacy, protezione e appartenenza.

Le corti condivise contribuiscono a:

- > favorire la socializzazione e instaurare rapporti di vicinato;
- > favorire la riduzione dell'effetto "isola di calore" e migliorare il microclima.

Le corti interne semi-pubbliche sono spazi di pertinenza di edifici residenziali, ad uso ufficio o terziari (come scuole, università o ospedali), accessibili dall'esterno per buona parte della giornata, con funzione di luogo di incontro o passaggio dove promuovere la socializzazione.

Il progetto paesaggistico per una corte interna semi-pubblica può essere redatto sia in caso di interventi di nuova realizzazione, che in occasione della trasformazione/rigenerazione di aperti spazi esistenti, anche nei centri storici.

Le corti possono essere realizzate alla quota del terreno, sfruttando il suolo nudo esistente per le componenti naturali, sia in corrispondenza di parcheggi semi- o interrati. In questo caso, è bene porre particolare attenzione alla progettazione del verde e studiare gli spessori e i pacchetti tecnologici più adeguati per garantire la sopravvivenza delle specie vegetali.



Pergolati e verde verticale

La pergola è un passaggio ombreggiato costituito da un sistema di elementi orizzontali e verticali su cui far crescere piante rampicanti.

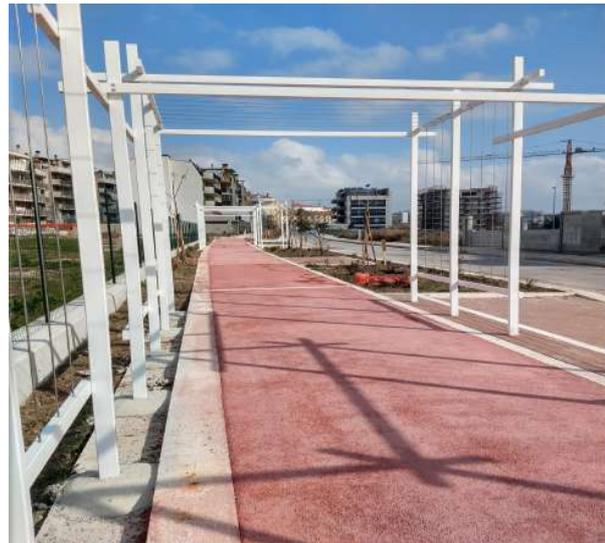
Ha la funzione di ombreggiare e rinfrescare percorsi o aree di sosta grazie all'utilizzo della vegetazione in copertura ed eventualmente in corrispondenza delle pareti laterali. Al di sotto della pergola verde si genera infatti un ambiente ombreggiato, con temperature inferiori rispetto a quelle rilevate in sistemi di copertura minerali, in virtù della minore temperatura delle piante. Si crea quindi un "soffitto fresco" verso il quale le persone cedono calore.

Le pergole offrono spazi ombreggiati e confortevoli per la socializzazione, la permanenza o anche solo la fruizione come percorso di passaggio degli spazi urbani. Vi si possono associare sedute per favorire la sosta e l'incontro.

Le pergole sono realizzate con l'obiettivo di:

- > favorire dei luoghi di sosta e socializzazione;
- > favorire la riduzione dell'effetto "isola di calore" e migliorare il microclima.

Le pergole possono essere realizzate in una grande varietà di spazi pubblici quali parcheggi, piazze, aree di sosta e relax o parchi, adattando layout, tipologia di materiali e specie vegetali in funzione del contesto architettonico, paesaggistico e climatico.



Tetti verdi

I tetti verdi (o green roofs in inglese) sono superfici di verde pensile realizzate sulle coperture di edifici esistenti o di nuova costruzione, piane o inclinate.

Si tratta di un sistema integrato e complesso di strati funzionali che hanno lo scopo di ricreare un habitat adatto alla crescita e al corretto sviluppo delle specie arboree in contesti non naturali.

Oltre a migliorare il comfort e il rendimento energetico degli edifici, permettono anche di creare spazi accoglienti per il relax e la socializzazione.

I tetti verdi permettono di:

- > rimuovere gli inquinanti attraverso meccanismi legati alla filtrazione e all'assorbimento biologico da parte delle specie vegetali;
- > ridurre i picchi di piena nei corpi ricettori;
- > favorire la biodiversità, migliorare la percezione visiva dell'edificio ed incrementare il valore paesaggistico del contesto;
- > incrementare l'efficienza energetica e il clima acustico dell'edificio;
- > ridurre l'effetto isola di calore

Il verde pensile può essere applicato ad una grande varietà di coperture, sia per dimensione che geometria, in ambiti residenziali, commerciali o industriali, per edifici pubblici (scuole o ospedali).



Pavimentazioni drenanti

Le pavimentazioni drenanti sono realizzate con materiali porosi e quindi permeabili (pavimentazioni porose) o con materiali impermeabili ma con opportuni vuoti o fughe per il drenaggio delle acque (pavimentazioni permeabili).

Hanno la peculiarità di garantire una pavimentazione adattabile ai possibili diversi utilizzi (ad esempio pedonale, ciclabile o traffico veicolare), permettendo al contempo di ridurre il runoff superficiale grazie all'infiltrazione di parte delle acque meteoriche negli strati strutturali sottostanti e nel sottosuolo. Offrono inoltre il vantaggio di migliorare il contesto climatico contrastando l'effetto "isola di calore" - grazie ad indici di riflettanza solare molto bassi (tali da assorbire e poi rilasciare una bassa quantità di calore) - e di favorire l'economia verde e circolare essendo generalmente costituite da materiali ecocompatibili.

Sono adottabili in quasi tutti i contesti urbani: dalle aree intensamente urbanizzate ai parcheggi o in spazi pubblici ad alta frequentazione come piazze o viali pedonali.

Le pavimentazioni drenanti sono realizzate con l'obiettivo di:

- > favorire l'infiltrazione in falda ;
- > rimuovere gli inquinanti attraverso i meccanismi legati alla filtrazione e all'assorbimento biologico da parte delle specie vegetali ;
- > ridurre i picchi di piena nei corpi ricettori

In corrispondenza di aree pedonali o ciclopedonali possono essere adottate pavimentazioni in prato, cubetti e masselli porosi o terra stabilizzata.

In corrispondenza di strade di accesso e parcheggi possono essere adottate pavimentazioni in prato, cubetti e masselli porosi, grigliati plastici o in calcestruzzo.

Per piazzali o strade con modesto traffico sono consigliate pavimentazioni in cubetti o in asfalti drenanti o calcestruzzi drenanti, mentre per strade trafficate sono preferibili pavimentazioni in asfalti drenanti o calcestruzzi drenanti.

Le pavimentazioni permeabili non sono utilizzabili in tutti i contesti dove vi è il rischio di contaminazione della falda (aree esterne di industrie con pericolo sversamenti) o su aree instabili (pendii a forte pendenza).



Giardini alberati

I giardini alberati costituiscono un elemento fondamentale per il progetto e il potenziamento dell'infrastruttura verde urbana, assolvendo a diverse funzioni all'interno del tessuto urbano, in particolare:

> funzione ecologica, collegando gli elementi naturali e semi-naturali della città ed incrementando la biodiversità;

- > funzione di mitigazione ambientale, rappresentando elementi di resilienza per il tessuto urbano che mitigano i fenomeni estremi legati ai cicli dell'acqua, aria, temperatura e inquinamento di varia natura;
- > funzione paesaggistica, migliorando la percezione del paesaggio;
- > funzione di fruizione pubblica, connettendo e favorendo attività ricreative, di confronto e inclusione sociale grazie a percorsi ciclopedonali ed aree di sosta che invogliano le persone a fermarsi in una zona di maggiore comfort ambientale, protetta dai rumori e dal traffico.

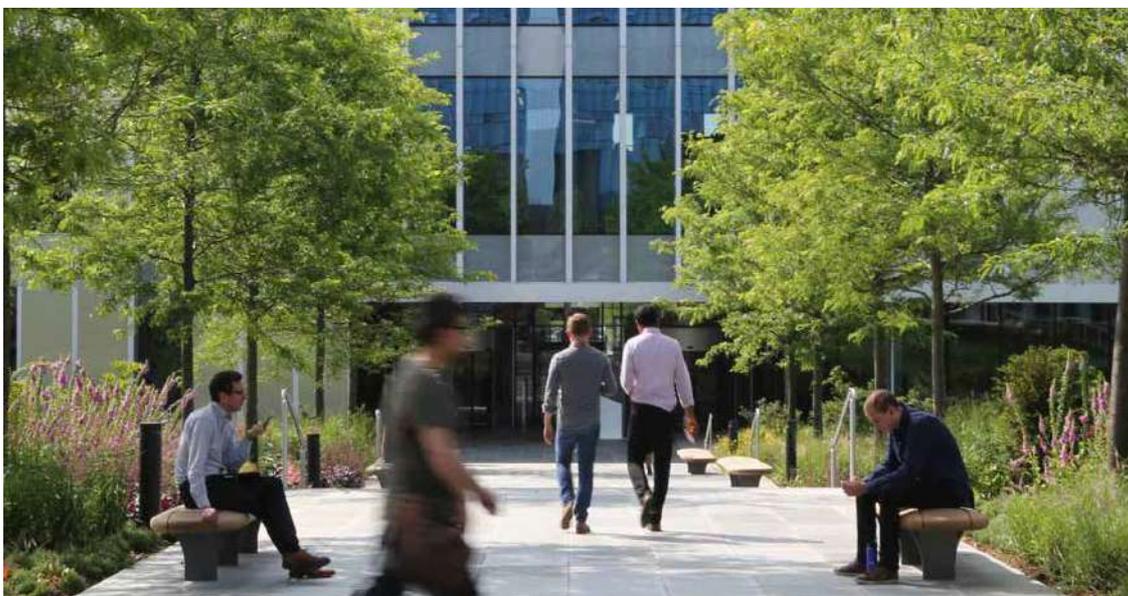
I giardini alberati svolgono ruoli fondamentali all'interno della città, sia dal punto di vista sociale e ricreativo, sia dal punto di vista ecologico e ambientale:

- > le ampie superfici a prato e a prato fiorito favoriscono l'infiltrazione delle acque piovane in falda e riducono i picchi delle piogge intense;
- > la presenza di alberi e arbusti permette di catturare le dannose particelle di polveri sottili;
- > gli apparati radicali delle piante esercitano una funzione fitodepurativa molto importante sulle acque pluviali urbane;
- > le chiome alberate riducono il rumore stradale e svolgono un importante ruolo di regolazione e raffrescamento dell'isola di calore, grazie all'azione combinata di ombreggiamento ed evapotraspirazione;
- > alberi e vegetazione incrementano poi la biodiversità, creando habitat favorevoli per la vita di uccelli, insetti e api affinché possano riprodursi e vivere nell'ambiente urbanizzato.

In ambito urbano è utile realizzare giardini alberati ombreggiati connessi a parchi e filari alberati.

In ambito residenziale è possibile realizzare sia piccoli giardini pubblici (o privati e semi-privati), sia aree verdi più estese alla scala di quartiere. Mentre in corrispondenza di assi viari e di arterie di traffico, posso realizzarsi nelle aree in fregio alla viabilità esistente.

In ambito commerciale e/o produttivo possono realizzarsi negli spazi di margine e risulta, come dotazione per i lavoratori dei comparti industriali.



Parcheggi minerali permeabili

Le aree adibite a parcheggio sono perlopiù asfaltate ed impermeabilizzate, sovente caratterizzate da condizioni di discomfort legate al fenomeno dell'isola di calore e alla concentrazione di elevati livelli di inquinamento. È possibile ripensare questi spazi, pubblici o privati, con soluzioni alternative, spesso poco costose e meno impattanti sul ciclo idrico e sull'ambiente. L'adozione di materiali drenanti e

permeabili/semipermeabili e l'introduzione, ove possibile, di aree verdi permeabili e filtranti, consente di ridurre l'impatto ambientale e migliorarne il comfort climatico.

Vi è una vasta gamma di materiali disponibili, che permettono di garantire sia elevati livelli prestazionali (in funzione dei carichi previsti) sia di favorire l'infiltrazione.

I parcheggi minerali permeabili consentono di:

- > favorire l'infiltrazione in falda e ridurre i picchi di piena;
- > rimuovere gli inquinanti attraverso i meccanismi legati alla filtrazione e assorbimento biologico delle specie vegetali presenti in rain-garden o noue;
- > ridurre il rumore con pavimentazioni fonoassorbenti e componenti verdi;
- > ridurre l'effetto isola di calore grazie all'impiego di pavimentazioni fotoriflettenti, elementi verdi e alberature per l'ombreggiamento;
- > incrementare la biodiversità prevedendo elementi verdi.

In ambito residenziale non è generalmente richiesto un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia ed è possibile utilizzare materiali che infiltrino direttamente nel sottosuolo le acque.

In ambiti commerciali/produttivi, in funzione del grado di inquinamento e di traffico, può essere necessario un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia.



Parcheggi verdi

Le aree adibite a parcheggio sono perlopiù asfaltate ed impermeabilizzate, sovente caratterizzate da condizioni di discomfort legate al fenomeno dell'isola di calore e alla concentrazione di elevati livelli di inquinamento. È possibile ripensare e riqualificare questi spazi per aumentarne il comfort climatico e renderli adatti a fronteggiare i cambiamenti climatici. Per questo, è fondamentale reintrodurre un'adeguata componente di verde e favorire la desigillazione del suolo attraverso la sostituzione dei rivestimenti impermeabili largamente utilizzati (in genere asfalto e calcestruzzo) con pavimentazioni permeabili o semi-permeabili.

I parcheggi verdi sono realizzati con l'obiettivo di:

- > favorire l'infiltrazione in falda e ridurre i picchi di piena, mediante trincee o pozzi drenanti, giardini della pioggia, noue o pavimentazioni drenanti;
- > rimuovere gli inquinanti attraverso meccanismi legati alla filtrazione e all'assorbimento biologico da parte delle specie vegetali, inserendo rain-garden o noue;
- > ridurre l'inquinamento grazie alla presenza di specie vegetali che contribuiscono alla diminuzione delle polveri sottili;
- > ridurre il rumore con pavimentazioni fonoassorbenti e elementi verdi;
- > ridurre l'effetto isola di calore grazie all'impiego di pavimentazioni fotoriflettenti, elementi verdi e alberature per l'ombreggiamento;
- > incrementare la biodiversità prevedendo elementi verdi.

In ambito residenziale non è richiesto un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, mentre in ambiti commerciali o produttivi, in funzione del grado di inquinamento e di traffico, può essere necessario un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia.



Piazze minerali alberate

Spesso le piazze in ambito urbano hanno pavimentazioni minerali impermeabili, sono prive di elementi verdi o naturali e risultano poco confortevoli, sia per l'effetto dell'isola di calore, sia a causa della concentrazione di elevati livelli di inquinamento.

È possibile (ri)progettare questi spazi pubblici con soluzioni che mettono al centro l'elemento naturale, con alberi e vegetazione che offrono una varietà di colori, rumori e livelli d'ombra per favorire il passaggio e la sosta delle persone.

È importante agire anche sulla scelta dei materiali, privilegiando quelli drenanti e permeabili/semi-permeabili (per ridurre gli afflussi meteorici), fonoassorbenti (per migliorare il clima acustico) e fotoriflettenti (per ridurre l'effetto isola di calore).

L'effetto combinato di verde e opportuni materiali permette di creare degli spazi pubblici caratterizzati da un migliore microclima, accoglienti e fruibili per i cittadini.

Le piazze alberate consentono di:

- > favorire l'infiltrazione in falda e ridurre i picchi di piena, mediante trincee, pozzi drenanti o pavimentazioni drenanti;

- > rimuovere gli inquinanti attraverso i meccanismi legati alla filtrazione e all'assorbimento biologico da parte delle specie vegetali;
- > ridurre il rumore con pavimentazioni fonoassorbenti e componenti verdi;
- > ridurre l'effetto isola di calore con pavimentazioni fotoriflettenti e alberature per creare ombreggiamento;
- > incrementare la biodiversità grazie ad alberature e elementi vegetali.

In ambito residenziale, non è generalmente richiesto un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia ed è possibile utilizzare materiali che infiltrino direttamente nel sottosuolo.

In ambiti commerciali e produttivi, in funzione del grado di inquinamento e di traffico, può essere necessario un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia.



Strade alberate

I viali e gli assi stradali in genere sono generalmente superfici quasi completamente impermeabilizzate, prive di aree a verde, se non negli spazi a margine o di risulta. La strada, intesa non solo come infrastruttura per il traffico veicolare, ma comprendente anche i relativi percorsi ciclo-pedonali, può essere progettata come un 'asse verde' resiliente al cambiamento climatico con viali ombreggiati che permettono di contrastare l'effetto dell'isola di calore e ridurre i livelli di inquinamento.

Gli alberi infatti apportano molteplici benefici se inseriti lungo gli assi viari:

- > creano dei percorsi ombreggiati attrattivi per i pedoni e i ciclisti favorendo la mobilità sostenibile;
- > migliorano la qualità dell'aria riducendo le concentrazioni di polveri sottili e producendo nuovo ossigeno;
- > favoriscono l'infiltrazione delle acque di pioggia;
- > favoriscono la sicurezza dei percorsi fungendo anche da 'isole di rallentamento' e da separazione fisica tra viabilità stradale e viabilità pedonale;
- > riducono il rumore derivante dal traffico veicolare.
- > costituiscono elementi di connessione per l'habitat cittadino e incrementano la biodiversità in ambito urbano.

In contesti residenziali, generalmente non è richiesto un sistema di gestione delle acque di prima pioggia, mentre in caso di arterie molto trafficate ad alto scorrimento, può essere necessario un sistema di gestione delle acque di prima pioggia, limitatamente alle pertinenze stradali



Strade con giardini della pioggia

I giardini della pioggia sono elementi di forma circolare o lineare che sfruttano le pendenze per raccogliere l'acqua piovana proveniente da tetti, strade, parcheggi o piazze.

Possono integrarsi molto bene agli assi viari se realizzati nelle isole di rallentamento, negli spazi inutilizzati tra gli stalli dei parcheggi e lungo le strade stesse.

I giardini della pioggia garantiscono un elevato valore aggiunto in termini di biodiversità, valenza estetica delle aree urbane e miglioramento delle condizioni microclimatiche; inoltre, la presenza di alberi favorisce l'ombreggiamento dei percorsi.

I giardini della pioggia a bordo strada permettono di:

- > ridurre il runoff superficiale e favorire l'infiltrazione in falda;
- > rimuovere gli inquinanti attraverso i meccanismi legati alla infiltrazione e l'assorbimento da parte delle specie vegetali;
- > ridurre i picchi di piena nei corpi ricettori;
- > favorire la biodiversità ed incrementare il valore paesaggistico del contesto;
- > ridurre l'effetto isola di calore.

In contesti residenziali, dove generalmente non è richiesto un sistema di gestione delle acque di prima pioggia, possono essere realizzati all'interno delle rotatorie, nelle aree verdi a bordo dei parcheggi, lungo i margini delle carreggiate per separare il traffico veicolare dai percorsi ciclopeditoni



Percorsi ciclo-pedonali

I percorsi ciclo-pedonali che si sviluppano nelle aree urbane possono essere realizzati con materiali drenanti o semi-permeabili per favorire l'infiltrazione in falda delle acque di pioggia. Si tratta infatti di superfici con acque 'pulite' che non richiedono particolari trattamenti e possono essere infiltrate direttamente nel sottosuolo.

I materiali drenanti o semipermeabili possono avere anche caratteristiche fotoriflettenti (cool materials che contribuiscono a ridurre il calore trattenuto) e fonoassorbenti (per migliorare del clima acustico). Vi sono diversi prodotti disponibili sul mercato in grado di rispondere a diverse esigenze progettuali, quali alte prestazioni, economicità e aspetto estetico.

Le piste ciclabili e i percorsi pedonali che adottano queste soluzioni risultano più confortevoli sotto il profilo climatico, ma anche più attraenti per le persone che li frequentano.

I percorsi ciclo-pedonali drenanti sono realizzati con l'obiettivo di:

- > favorire l'infiltrazione in falda;
- > ridurre l'effetto isola di calore;
- > ridurre parzialmente i picchi di piena nei corpi ricettori;
- > favorire la biodiversità ed incrementare il valore paesaggistico del contesto

In corrispondenza di aree pedonali o percorsi ciclo-pedonali possono essere adottate pavimentazioni in prato, cubetti e masselli porosi, ciottoli di fiume, terra stabilizzata, calcestruzzo drenante e asfalto drenante o altri materiali permeabili o semi-permeabili.



Marciapiedi "Smart"

Un aspetto fondamentale da tenere in considerazione nella scelta dei materiali e finiture degli spazi pubblici urbani è quello delle future esigenze di manutenzione delle infrastrutture a rete esistenti o della realizzazione di nuove infrastrutture.

Molto frequentemente i sottoservizi si trovano sotto la sezione veicolare della strada.

Questa scelta diffusa ha comportato e comporto importanti costi e impatti sul traffico: la manutenzione di cavi e fognature deve comportare l'arresto o la regolazione del traffico, attività di rilevazione dei cavi e costi di demolizione e ricostruzione del manto.

Una migliore e più efficiente soluzione comporta la scelta di trasferire le infrastrutture a rete - gas, fognature, acquedotto, linea elettrica, illuminazione pubblica, cablaggio dati, videosorveglianza, telefonia e altro ancora - sotto le pavimentazioni pedonali o ciclabili del tessuto urbano, prevedendo soluzioni di più facile manutenzione e di minore impatto sul traffico.



ALLEGATO 2

**LINEE GUIDA
CONSERVAZIONE
FALCO NAUMANNI**



ALLEGATO 2. Linee guida conservazione *Falco Naumanni*

Premessa

Parte del territorio di Altamura è incluso nel sito di Rete Natura 2000 denominato “*Murgia Alta*” codificato come ZPS/ZSC IT9120007 Murgia Alta RR 6/16 mod RR 12/17 – R.R. 28/08.

L’aspetto geomorfologico e la peculiarità del territorio fanno sì che ci siano rilevanti concentrazioni di grillai, specie prioritaria protetta dall’UE e dalle Convenzioni Mondiali per la protezione della fauna selvatica.

Infatti le Murge baresi, con i loro ambienti di *pseudosteppa mediterranea* costituita dalle associazioni vegetali *Festuca Brometea* e *Thero-Brachypodietea*, entrambe prioritarie per la Direttiva 92/43/CEE, sono per il grillaio l’habitat trofico d’elezione essendoci una notevole disponibilità di prede, quali i grandi ortotteri e coleotteri di varie famiglie. Una particolarità del *Falco Naumanni* “*Grillaio*” è, inoltre, la sua capacità “sinantropica”, ovvero di aver adattato le proprie caratteristiche biologiche alla presenza di territori particolarmente antropizzati.

Il Grillaio, infatti, nidifica di solito nei sottotetti degli edifici presenti nei centri abitati (in particolare sotto le tegole o sotto i tradizionali “coppi” di argilla) e organizza dormitori in grossi alberi di conifere presenti negli stessi centri urbani o nelle immediate adiacenze.

Al fine di permettere alle specie prioritarie protette, come il *Falco naumanni*, di continuare a nidificare e riprodursi nei centri storici e nelle zone edificate del proprio territorio, di seguito si definiscono linee guida di riferimento per l’esecuzione d’interventi su edifici siti in sic-zps interessati dalla presenza di nidi di grillaio, o potenzialmente utilizzabili dalla specie, finalizzate alla conservazione dell’idoneità morfologica di tali edifici alla presenza della specie protetta.

Indicazioni tecniche

Negli interventi su edifici esistenti devono essere conservati tutti i passaggi per i sottotetti, le cavità o nicchie utili ai fini della riproduzione. Nel caso di rifacimenti totali di tetti è necessario prevedere la presenza di tegole di ventilazione che consentano comunque l’accesso al Grillaio negli spazi sotto i coppi, nella misura di una tegola ogni 20 mq di copertura, con un minimo di una tegola. In presenza di sottotetti si deve prevedere l’installazione di nidi artificiali collocati all’intradosso del tetto. Per le nuove costruzioni di singoli edifici, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di immobili esistenti, nel caso in cui la copertura venga realizzata con lastrico solare, devono essere posizionati nidi artificiali, nella misura di un nido ogni 10 mq di copertura, con un minimo di un nido. I nidi devono essere posizionati preferibilmente con esposizione a sud

Per le nuove costruzioni di singoli edifici, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di immobili esistenti, nel caso in cui la copertura venga realizzata con lastrico solare, devono essere posizionati nidi artificiali, nella misura di un nido ogni 10 mq di copertura, con un minimo di un nido. I nidi devono essere posizionati preferibilmente con esposizione a sud.

I rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, devono essere realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o devono essere dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell’avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche devono essere trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

Eventuali pannelli fotovoltaici ad utilizzarsi devono essere del tipo antiriflesso.

Eventuali aree di cantiere non devono interessare suoli naturali caratterizzati da habitat naturali e seminaturali di interesse e non deve essere prevista in alcun modo la rimozione di superfici vegetate rappresentative del contesto naturale e/o semi-naturale di riferimento.

E’ obbligatorio l’utilizzo di viabilità esistente per il raggiungimento dell’area di intervento, senza apertura di nuovi percorsi fuoristrada o su suoli naturali, sia in fase di cantiere che di esercizio.

Le aree di cantiere dovranno essere chiaramente delimitate ed il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali dovrà essere localizzato avendo cura di non danneggiare in alcun modo l'eventuale vegetazione circostante; inoltre, l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario.

L'eventuale terreno rimosso durante gli scavi sarà accantonato e riposizionato a fine lavori;

Devono essere impiegati mezzi ed attrezzature il più possibile idonei a minimizzare l'impatto ambientale, ivi compreso quello acustico. Le emissioni sonore devono essere contenute in modo da garantire il rispetto del limite massimo del livello sonoro equivalente (LeqA) previsto dalla vigente normativa per le classi di destinazione d'uso del territorio di riferimento.

Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adottati accorgimenti tali da evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque dei materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e rifiuti solidi o liquidi derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto;



COMUNE di ALTAMURA

1 - Rete elettrosaldata selettiva

La rete elettrosaldata zincata selettiva (maglia 12x25 mm, diametro filo 1 mm) va applicata alle buche puntaie, fori di aerazione o altre cavità presenti sulle facciate, con ingresso tale da dissuadere la sosta e la nidificazione del Piccione di città (*Columba livia var. domestica*). Sulla rete dovrà essere operato un taglio rettangolare (ingresso per il grillaio), orizzontale, delle dimensioni di 5x8 cm con lato inferiore del taglio posto a circa 10 cm dalla base di appoggio. I bordi dell'ingresso dovranno essere limati dopo il taglio e risultare privi di asperità per evitare lesioni o danneggiamento al piumaggio. La rete deve essere applicata a distanza di 6 cm dal filo della muratura.



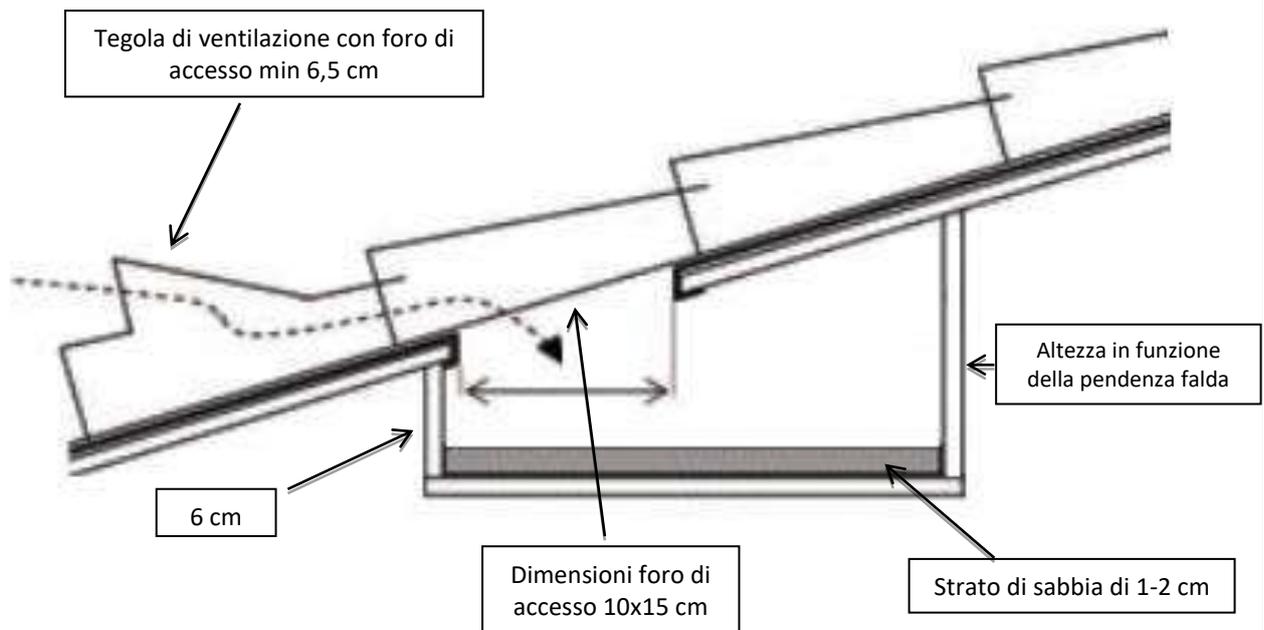
2 –Elementi in tufo o altri materiali lapidei

In alternativa alla rete elettrosaldata si possono utilizzare elementi occludenti in tufo o altri materiali lapidei, dello spessore di 3-6 cm, al quale dovrà essere realizzato un foro circolare di diametro di 6,5 cm, in alternativa un'apertura rettangolare, orizzontale, di dimensioni di 5x8 cm. L'elemento occludente deve essere applicato a distanza di 6 cm dal filo della muratura, e l'apertura (circolare o rettangolare) deve essere realizzata a circa 10 cm dalla base di appoggio.



3 – Tegola di ventilazione con camera di nidificazione

Nel caso di smantellamento e rifacimento di tetti è necessario prevedere la presenza di tegole di ventilazione in corrispondenza delle quali dovrà essere realizzata una camera di nidificazione all'intradosso del tetto, come da schema sottostante. La camera di nidificazione dovrà essere realizzata in legno multistrato dello spessore minimo di 2 cm. Nel caso in cui il tetto è del tipo ventilato la camera di nidificazione dovrà essere inglobata nello spessore del tetto. La densità dovrà essere pari a 1 camera di nidificazione ogni 10 mq di copertura, con un minimo di 1 unità.



Esempi di tegole di ventilazione che consentono l'ingresso al Grigliaio

4 – Realizzazione ex novo di camere di nidificazione

Da realizzarsi nei seguenti casi:

- nelle murature con spessore minimo di 40 cm. L'ingresso selettivo per il Grillaio può essere di forma rettangolare (5 x 8 cm) o circolare (diametro 6,5 cm). Deve essere ricavato nella muratura uno spazio interno di dimensioni minime di: base 20 cm, profondità 30 cm, altezza 20 cm. Il manufatto può essere integrato con elementi architettonici tipici dell'edilizia locale come in foto.
- all'interno di sottotetti. Realizzazione ex novo di box di nidificazione di dimensioni minime di 30x40x20 cm. con ingresso per il grillaio dall'esterno, da un foro esistente o appositamente realizzato. Il box può essere realizzato in tufo o altro materiale (mattoni forati, carton gesso, blocchi in calcestruzzo cellulare).



5 – Nido artificiale

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e i completamenti di immobili esistenti, nel caso in cui la copertura venga realizzata con lastrico solare, ed ogni altra situazione in cui non siano possibili altre soluzioni, devono essere posizionati nidi artificiali, secondo lo schema riportato (es. 1 nido ogni 10 mq di copertura, con un minimo di 1 nido). L'installazione può essere in piano o a parete in sospensione.

Materiale: i materiali possono essere diversi purché corrispondano a requisiti di resistenza alle intemperie, durabilità e isolamento termico, si preferiscano ad esempio calcestruzzo aerato autoclavato, amalgama di gesso e argilla espansa, legno idoneo per esterni adeguatamente trattato con prodotti atossici e idrorepellenti.

Dimensioni: larghezza 50 cm, profondità 30 cm, altezza (h1) 30 cm, altezza (h2) 25 cm.

Spessore: 2-4 cm per ognuna delle sei facciate.

Foro d'ingresso: posizionato sul lato più corto, dovrà avere un diametro di 6,5 cm.

Foro d'ispezione (facoltativo): posizionato sul lato lungo frontale, provvisto di copertura mobile quadrangolare di 10x10 cm o circolare con diametro di 10 cm.

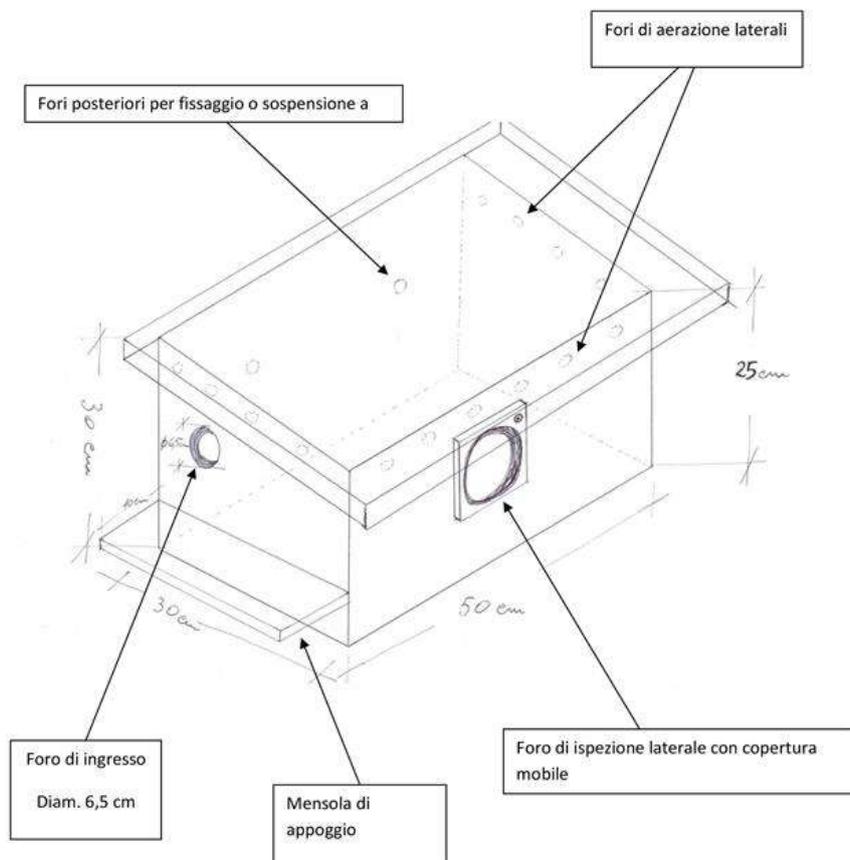
Fori di aerazione: da 10 a 14 con diametro di 0,8-1 cm distribuiti su tre lati.

Mensola d'appoggio: davanti al foro d'ingresso di dimensioni 10x30 cm.

Fissaggio a parete: tramite fori sul lato posteriore o altro sistema idoneo.

Tetto sporgente da tre lati per circa 6 cm, a filo sul lato lungo più alto posteriore. Se realizzato in legno dovrà essere aggiunto un secondo tetto, con funzione ombreggiante, sollevato di 3 cm dal primo.

Piedini di sollevamento: di altezza 3 cm in caso di installazioni a pavimento.



ALLEGATO 3

ELENCO SPECIE VEGETALI



ALLEGATO 3. Elenco delle Specie vegetali

Introduzione

A seguito di studi ed indagini a livello globale, è stato analizzato che sempre più persone preferiscono vivere nelle aree urbane piuttosto che in quelle rurali. Nel 2014, la popolazione mondiale residente nei centri urbani è stata pari al 54%, rispetto al 30% del 1950 e si calcola che per il 2050, la percentuale salirà fino al 66%. Le stime sulla percentuale di popolazione urbana e le dimensioni degli agglomerati urbani presi in esame dal World Urbanization Prospects mettono in evidenza come l'evoluzione futura della popolazione urbana del mondo dovrebbe aumentare di più di due terzi entro il 2050 a fronte di una decrescita considerevole se riferita a quella rurale. Tale espansione comporta enormi pressioni su diversi fronti a partire dagli input energetici e alimentari, fino alla salute pubblica e agli aspetti sociali, ma anche sulla componente naturale e sulla biodiversità. In questi ultimi anni notevoli sono state le numerose catastrofi naturali che hanno depauperato importanti aree del pianeta (incendi in Amazzonia e Siberia). In tale contesto risulta pertanto fondamentale l'importanza delle aree urbane come ambienti di vita per la maggior parte gli esseri umani, questo si riflette negli obiettivi dello United Nations Sustainable Development Goals (United Nations, 2015). L'obiettivo n. 11, infatti, mette in evidenza l'importanza delle aree urbane, sotto il titolo 'Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili'. Tra i diversi sotto-obiettivi l'importanza del verde urbano risulta un punto importante per poter avere città migliori. Come obiettivo viene posto di garantire, entro il 2030, l'accesso universale a spazi pubblici verdi che siano sicuri, inclusivi e accessibili, in particolare alle donne e ai bambini, agli anziani e alle persone con disabilità (Konijnendijk et al., 2017). Studi ed analisi hanno dimostrato che grazie ad una città con più spazi verdi i livelli di stress si riducono e si incoraggiano i residenti ad essere più attivi fisicamente ed ad avere uno stile di vita più sano. Le aree verdi urbane sono luoghi d'incontro, fonte d'ispirazione e di apprendimento e di stimolo della creatività (Konijnendijk et al., 2013; Roy et al., 2014; Miller et al., 2015).

Le condizioni in ambiente urbano ormai sono notevolmente cambiate rispetto a 50 anni fa e cambieranno nel prossimo futuro. Grazie ad una serie di dati e a ricerche disponiamo delle conoscenze per poter operare in modo corretto nelle attività di pianificazione e realizzazione di verde pubblico, infrastrutture verdi e attività similari. Questo può permettere di realizzare un intervento in modo ottimale, progettando un'area verde biodiversa e resiliente al fine di rendere possibile un miglior adattamento ai cambiamenti climatici, di mitigare gli effetti dell'isola di calore e di fornire protezione e benessere per la comunità.

Purtroppo le condizioni estreme presenti nei centri urbani spesso limitano lo sviluppo del verde pubblico creando difficoltà nella crescita delle piante e nella loro sopravvivenza. Siccità, scarsa qualità e compattazione del suolo, l'eterogeneità nella radiazione solare, lo stress da trapianto, gli inquinanti, la salinità, gli agenti patogeni, i conflitti con le attività umane e la scarsa conoscenza delle tecniche di manutenzione causano morte prematura dell'impianto (Bussotti et al., 2014; Ferrini et al., 2014). D'altro canto notevoli sono i benefici forniti dalle piante, per tale motivo risulta molto importante acquisire conoscenze più approfondite sulla scelta delle essenze, tenendo conto, che errori si possono manifestare anche nel medio e lungo termine. Nella progettazione di aree verdi ed alberature, oltre alla scelta di essenze ben adattabile all'ambiente, per quanto possibile, si devono considerare specie efficienti nel sequestro di CO₂ e altri componenti inquinanti. Tra i principali requisiti si deve tener conto di una serie di caratteristiche e precisamente:

1. adattabilità ai cambiamenti climatici;
2. capacità di sequestrare CO₂ atmosferica ed inquinanti quali PM₁₀ e PM_{2,5}, SO₂x, NO_x, O₃;
3. capacità di sopravvivere in condizioni di relativa carenza idrica;
4. limitata produzione di composti organici volatili;
5. solidità strutturale di chioma e fusto;
6. buona tolleranza al trapianto;
7. capacità di vivere a lungo in assenza di eventi avversi imprevisti;
8. ridotta o assente allergenicità;
9. tolleranza o scarsa attrattività nei confronti di patogeni;
10. radici profonde o, comunque, che non arrechino danni alle pavimentazioni.

Al fine di poter dare un supporto alla progettazione delle aree verdi ed alberature della nostra città di seguito un **elenco delle specie arboree ed arbustive idonee**, con l'indicazione, per alcune, delle schede del progetto Qualiviva

(<http://www.vivaistiitaliani.it/qualiviva>), finanziato dal MIPAAF che ha visto lavorare insieme ricercatori, professionisti e operatori del settore.

Le schede contengono informazioni pensate allo scopo di aiutare ed indirizzare verso una progettazione funzionale del verde urbano, ovvero una progettazione in grado di massimizzare i benefici forniti dalle aree verdi e ridurre al massimo i costi derivanti da problematiche gestionali, manutentive e fitosanitarie.

SPECIE	SCHEDA QUALIVIVA
Acer campestre L., Acero campestre	Presente
Acer monspessulanum L., Acero minore	
Acer obtusatum L., Acero opalo WK	
Acer pseudoplatanus L., Acero montano	Presente
Albizzia Julibrissin, Acacia di Costantinopoli	Presente
Alnus cordata Loisel., Ontano napoletano	
Alnus glutinosa L., Ontano nero	
Arbutus unedo L., Corbezzolo	
Carpinus betulus L., Carpino bianco	Presente
Carpinus orientalis Mill., Carpinella	
Cercis siliquastrum L., Albero di Giuda	Presente
Cistus incanus L., Cisto rosso	
Cornus mas L., Corniolo	
Cornus sanguinea L., Sanguinello	
Coronilla emerus L., Coronilla	
Corylus avellanae L., Nocciolo	Presente
Crataegusmonogyna Jacq., Biancospino	
Cupressus sempervirens, Cipresso	Presente
Erica arborea L., Erica	
Euonymus europaeus L., Fusaggine o Berretta da prete	
Fraxinus excelsior L., Frassino maggiore	Presente
Fraxinus ornus L., Orniello	Presente
Fraxinus oxycarpa Bieb., Frassino meridionale	Presente
Ilex aquifolium L., Agrifoglio	
Hibiscus sp, Ibisco	
Juglans regia L., Noce comune	Presente
Juniperus communis L., Ginepro comune	
Juniperus oxycedrus L., Ginepro coccolone	
Juniperus phoenicea L., Ginepro fenicio	
Lagerstroemia indica, Mirto crespò	
Laurus nobilis L. Alloro	
Ligustrum vulgare L., Ligustro	
Malus floribunda, Melo da fiore	Presente
Melia Azedarach, Albero dei rosari	Presente
Mirtus communis L., Mirto	
Morus spp. Gelso	Presente

Olea europaea, Olivo	Presente
Ostrya carpinifolia Scop., Carpino nero	Presente
Phyllirea latifolia L, Fillirea	
Pinus halepensis Mill., Pino d'Aleppo	
Pinus pinaster Ait., Pino marittimo	
Pinus pinea L., Pino domestico	
Pyrus calleriana, Pero da fiore	
Pistacia lentiscus L. Lentisco	
Pistacia terebinthus L., Terebinto	
Platanus x acerifolia, Platano comune	Presente
Populus nigra L., Pioppo nero	Presente
Prunus avium L., Ciliegio	
Prunus amygdalus, Mandorlo	
Prunus armeniaca, Albicocco	
Prunus domestica, Susino	
Prunus mahaleb L., Ciliegio canino	
Prunus spinosa L., Prugnolo o Strozzapreti	
Quercus ilex L., Leccio	Presente
Quercus cerris L., Cerro	
Quercus coccifera L., Quercia spinosa	
Quercus frainetto Ten., Farnetto	
Quercus macrolepis Kotchy, Vallonea	
Quercus pubescens Mill., Roverella	
Quercus robur L., Farnia	Presente
Quercus suber L., Sughera	
Quercus trojana Webb, Fragno	
Rhamnus alaternus L., Alaterno	
Rosa canina L., Rosa selvatica	
Ruscus aculeatus L., Pungitopo	
Salix alba L., Salice bianco	Presente
Sambucus nigra L., Sambuco nero	
Sorbus aria, Sorbo montano	Presente
Sorbus Aucuparia, Sorbo degli uccellatori	Presente
Sorbus domestica L., Sorbo domestico	
Sorbus torminalis Crantz., Ciavardello	
Tamarix spp., Tamarice	Presente
Tilia cordata Miller, Tiglio selvatico	Presente
Tilia platyphillos Scop., Tiglio nostrale	Presente
Tilia europea L., Tiglio nostrano	Presente
Ulmus minor L., Olmo minore	
Ulmus procera, Olmo inglese	Presente
Viburnus tinus L., Viburno	

ALLEGATO 4

SANZIONI PER ABBATTIMENTI ARBOREI ABUSIVI



ALLEGATO 4. Sanzioni per abbattimenti arborei abusivi

Calcolo del valore di un esemplare arboreo

La stima economica del valore di alberi ornamentali, che rientrano tra le piante difficilmente riproducibili (ossia tra i soggetti che raggiungono la maturità biologica e ornamentale in un periodo relativamente lungo, e in ogni caso superiore agli 8 anni) è computata sulla base di un criterio di valutazione parametrico che tiene conto di tutti gli aspetti (biologico, sanitario, estetico, di localizzazione) influenzanti il valore dell'albero.

Il valore ornamentale della pianta V è commisurato secondo tre variabili (prezzo di base, indice di dimensione e indice estetico e dello stato fitosanitario) secondo la seguente formula:

$$V = (a \times b \times c)$$

dove:

- a** : Prezzo di vendita al dettaglio
- b** : Indice secondo le dimensioni
- c** : Indice secondo il valore estetico e lo stato fitosanitario

Il prezzo di vendita al dettaglio (**a**) è riferito alle tariffe dell'elenco prezzi delle Opere a Verde del Listino Prezzi della Regione Puglia, riferite all'ultimo aggiornamento, in cui si è verificato il danno accertato e contestato, relativo a genere, specie e varietà della pianta in oggetto, con particolare riferimento ad un esemplare di circonferenza media 18-20 cm per le specie latifoglie o 15-18 cm (altezza media 250-300 cm) per le conifere.

L'indice secondo le dimensioni (**b**) fa riferimento al diametro del tronco della pianta, misurato a 1 m di altezza dal colletto, e rapportato alla seguente tabella:

Diametro (cm)	Indice
da 21 a 30	5
da 31 a 40	7
da 41 a 50	9
da 51 a 60	12
da 61 a 70	15
da 71 a 80	20
da 81 a 100	30
> di 100	40

Per quanto concerne l'indice estetico e fitosanitario (**c**), la tabella di seguito riportata consente di individuare il più appropriato valore:

- 10** = pianta isolata, sana e di grande rilievo estetico
- 9** = pianta in filare sana e di grande rilievo estetico
- 8** = pianta in gruppo, sana e di grande rilievo estetico
- 7** = pianta isolata in discrete condizioni fitosanitarie
- 6** = pianta in filare in discrete condizioni fitosanitarie
- 5** = pianta in gruppo in discrete condizioni fitosanitarie
- 4** = pianta isolata in cattive condizioni fitosanitarie
- 3** = pianta in filare in cattive condizioni fitosanitarie
- 2** = pianta in gruppo in cattive condizioni fitosanitarie
- 1** = pianta deperiente o ormai priva di valore

REC

REGOLAMENTO
EDILIZIO
COMUNALE

