



Comune di Mola di Bari

All.A2

Regolamento Edilizio Comunale

Parte Seconda

Sindaco
Assessore all'Urbanistica

Giuseppe Colonna
Nicola Berlen

Dirigente
Collaboratori

Vito Berardi
Giorgio Palmiero, Vincenzo Ranieri,
Marilena Russo

Supporto

Carlo Angelastro

Adozione
Approvazione

D.G.C. n. 28 del 07/02/2023

D.C.C. n. 11 del 23/03/2023

Testo elaborato tenuto conto degli esiti della fase di partecipazione pubblica.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

INDICE

PREMESSA	1
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	3
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	3
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	3
1. Sportello unico per l'edilizia (SUE)	3
1.1. Composizione e compiti del SUE	3
1.2. Modalità di gestione del SUE	4
2. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)	4
2.1. Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP	5
3. Commissione Edilizia	5
4. Commissione Locale del Paesaggio	5
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	6
5. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	6
6. Certificato di destinazione urbanistica	7
7. Titoli abilitativi Proroga, rinnovo, trasferimento dei titoli abilitativi	7
7.1. Proroga	8
7.2. Rinnovo del titolo abilitativo	9
7.3. Trasferimento del titolo abilitativo	9
8. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	10
9. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione criteri applicativi e rateizzazioni	11
10. Pareri preventivi	11
11. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	11
12. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	12
13. Coinvolgimento e partecipazione del pubblico ai servizi e ai processi di loro attuazione in materia edilizia	13
14. Concorsi di urbanistica, di architettura e paesaggio	14
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	15
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	15
15. Inizio dei lavori e formalità da esperire	15
16. Comunicazione di fine lavori	16
17. Occupazione di suolo pubblico	16
18. Comunicazione di avvio di operazioni di bonifica	17
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	19
19. Principi generali dell'esecuzione dei lavori	19
20. Punti fissi di linea e di livello	19
21. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	20
22. Cartelli di cantiere	23

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

23. Criteri da osservare per scavi e demolizioni	24
24. Misure di cantiere e eventuali tolleranze	25
25. Sicurezza e controllo nei cantieri - misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	25
26. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	26
27. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	26
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	28
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	28
28. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici. Campo di applicazione	28
28.1. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici. Aspetti comuni	29
28.2. Caratteristiche dei locali	31
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	33
29.1. Orientamento e schermatura degli edifici	35
29.2. Integrazione delle fonti rinnovabili di energia	37
29.3. Materiali da costruzione	37
29.4. Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche	38
29.5. Isolamento acustico	39
29.6. Permeabilità dei suoli	39
30. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	40
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	40
32. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	41
33. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	42
34. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	43
35. Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	44
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	45
36. Strade	46
37. Portici	48
38. Piste ciclabili	49
39. Aree per parcheggio	51
40. Piazze e aree pedonalizzate	53
41. Passaggi pedonali e marciapiedi	54
42. Passi carrai ed uscite per autorimesse	56
43. Chioschi/Dehors su suolo pubblico	57
44. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	57
45. Recinzioni	58

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

46. Numerazione civica	59
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE	60
47. Aree verdi	60
48. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	61
49. Orti urbani	61
50. Parchi e percorsi in territorio rurale	62
51. Tratturi e percorsi della mobilità dolce	62
52. Tutela del suolo e del sottosuolo	63
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	64
53. Approvvigionamento idrico	64
54. Depurazione e smaltimento delle acque	65
55. Spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e assimilati	66
56. Distribuzione dell’energia elettrica	67
57. Distribuzione del gas	68
58. Infrastrutture elettriche per ricarica veicoli	68
59. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	68
60. Impianti per teleradiocomunicazioni	69
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICHE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	70
61. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	70
62. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	71
63. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	71
64. Allineamenti	73
65. Piano del colore	73
66. Coperture degli edifici	74
67. Illuminazione pubblica	74
68. Griglie ed intercapedini	76
69. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	77
70. Serramenti esterni degli edifici	79
71. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	79
72. Cartelloni pubblicitari	80
73. Muri di cinta	81
74. Beni culturali e edifici storici	81
75. Cimiteri monumentali e storici	82
76. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	82
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI	82
77. Superamento barriere architettoniche	82
77.1. Rampe	83
77.2. Ascensori	84
77.3. Impianti alternativi servoassistiti	86
77.4. Accessi esterni agli edifici	86
78. Serre bioclimatiche	87
79. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	87
80. Coperture, canali di gronda e pluviali	88
81. Strade e passaggi privati	88
82. Cavedi, pozzi luce e chiostrine	89

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

83. Intercapedini e griglie di areazione	91
84. Recinzioni	92
85. Materiali, tecniche costruttive degli edifici	94
86. Disposizioni relative alle aree di pertinenza	94
87. Piscine	95
88. Altre opere di corredo degli edifici	96
88.1. Cisterne o Vasche	97
88.2. Coperture Pressostatiche	98
88.3. Gazebo	99
88.4. Lucernari	99
88.5. Manufatti Temporanei e Stagionali	99
88.6. Pensiline	100
88.7. Pergolato e Pergotenda	100
88.8. Strutture Ombreggianti	101
88.9. Tensostrutture	101
88.10. Tettoie	102
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	103
89. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e durante l'esecuzione dei lavori	103
90. Inottemperanze e sanzioni	104
TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI	105
91. Aggiornamenti periodici del regolamento edilizio	105
91.1. Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	105
92. Disposizioni transitorie	105

PREMESSA

Il Regolamento Edilizio del Comune di Mola di Bari è stato redatto in attuazione dell'Intesa 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, e si articola in due Parti:

- a. nella **Parte Prima**, 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 **Parte Seconda**, 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.

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

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

Nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Parte Seconda del Regolamento Edilizio, 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 superamento delle barriere architettoniche 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, quali valori di interesse

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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, anche secondo l'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 SECONDA - Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

1. Sportello unico per l'edilizia (SUE)

Lo Sportello unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine agli interventi edilizi inerenti il campo dell'edilizia privata e riferita ad attività non produttive, secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i..

Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita presso il Settore 6 – Governo del Territorio e Urbanistica una apposita struttura organizzativa competente.

1.1. Composizione e compiti del SUE

L'ufficio Sportello Unico per l'Edilizia, altrimenti denominato SUE ha recepito la modulistica unificata, reperibile sul sito istituzionale alla sezione *Modulistica* del Settore 6 – Governo del Territorio e Urbanistica.

Il SUE svolge le funzioni attribuite ad esso dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. ed in particolare:

- a. acquisisce le istanze per il rilascio del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni, nonché ogni altro atto di comunicazione e/o di richiesta, comunque denominato, in materia di attività edilizia solo in forma cartacea attraverso gli uffici del protocollo;
- b. eroga informazioni e pareri in materia urbanistico-edilizia con relativa gestione dei rapporti con gli utenti, sia in forma tradizionale che in modalità telematica a mezzo PEC;
- c. cura le procedure in tema di accesso ai documenti amministrativi del Settore 6 – Governo del Territorio e Urbanistica in favore di chiunque vi abbia interesse;
- d. ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo, il SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi;
- e. assicura al richiedente una risposta unica e tempestiva, cartacea o telematica, in luogo degli altri Servizi comunali e di tutte le Amministrazioni pubbliche coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute, della sicurezza e della pubblica incolumità;

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- f. svolge attività procedimentale nei tempi e nei modi disciplinati dalla vigente normativa statale e regionale;
- g. procede al rilascio dei Permessi di Costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- h. a norma di quanto disposto dal D.P.G.R. n. 177 del 23 febbraio 2010 (Burp. n. 42 del 04 marzo 2010) e s.m.i., emanato in applicazione della Legge Regionale 19 dicembre 2008, n. 36, il SUE svolge i compiti e le funzioni di cui all'art. 93, comma 1 e art. 96 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in materia di ricezione istanze e presentazione dei progetti di costruzione in zona sismica con trasmissione copia alla Città Metropolitana di Bari;
- i. gestisce gli archivi cartacei dei titoli e delle pratiche edilizie.

1.2. Modalità di gestione del SUE

Il SUE, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede a disciplinare la modalità con cui deve essere garantita la trasmissione telematica delle pratiche edilizie fornendo indicazioni operative per la presentazione delle stesse.

È promosso l'utilizzo di mezzi per la presentazione in via telematica di istanze e progetti, secondo le modalità ad oggi previste per legge o con quelle che saranno eventualmente definite in futuro per la gestione telematica delle pratiche edilizie.

Le pratiche presentate via PEC dovranno essere inviate attraverso PEC del tecnico incaricato e tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta con firma digitale in carico allo stesso tecnico.

2. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

Lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP), così come previsto dalla disciplina del D.P.R. 160/2010, rappresenta l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazioni di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelle di cui al D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59.

Il Comune di Mola di Bari svolge le funzioni di SUAP avvalendosi del supporto della CCIAA di Bari, nel rispetto dell'art.4, comma 10-12 del D.P.R. 160/2010, ed è dotato di uno sportello telematico mediante il quale è possibile consultare l'elenco dei procedimenti di competenza del SUAP, oltre che compilare, firmare e inviare le pratiche per l'avvio o l'esercizio di un'attività nel territorio del Comune.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Le Segnalazioni Certificate di inizio attività e le Istanze devono essere inoltrate esclusivamente utilizzando la procedura informatica all'uopo predisposta (Sito web), l'invio alternativo di pratiche allegate a messaggi di PEC non è consentito.

Il SUAP fornisce informazioni e modulistica attraverso le pagine web dedicate, presenti nel sito internet istituzionale del Comune.

I procedimenti di competenza SUAP sono pertinenti i seguenti settori di attività:

- Agriturismo, Allevamento, Pesca e attività Estrattive;
- Industria e Artigianato;
- Commercio;
- Trasporto e magazzinaggio;
- Strutture ricettive (Alloggio) e Ristorazione;
- Attività di Servizio;
- Sanità, Assistenza Sociale, Istruzione;
- Intrattenimento, Divertimento, Attività Artistiche e Sportive;
- Edilizi, Ambiente e Altri adempimenti connessi con l'attività produttiva.

2.1. Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP

Non sono previste procedure che disciplinino i procedimenti di competenza tra lo SUAP e lo SUE.

3. Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia non è istituita.

4. Commissione Locale del Paesaggio

La Commissione Locale per il Paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo in materia di paesaggio, svolge le proprie funzioni nell'ambito territoriale del Comune di Mola di Bari e garantisce la valutazione specifica ed autonoma degli aspetti paesaggistici rispetto a quelli urbanistico-edilizi con riferimento alle competenze delegate al Comune in materia di paesaggio ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2009 e s.m.i..

Il Comune di Mola di Bari, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale del 07 ottobre 2009 n. 20, ha istituito la Commissione Locale per il Paesaggio ed approvato il "Regolamento per il funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio e per la VAS" con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 16 giugno 2021.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Per gli aspetti relativi alle competenze, composizione, nomina dei componenti e durata, funzionamento e rapporti con le strutture organizzative del Comune, si rimanda al succitato Regolamento.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, per motivi di legittimità e di interesse pubblico, annullare i titoli abilitativi già rilasciati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può altresì pronunciare la decadenza del titolo abilitativo che si trovi ad essere in contrasto con disposizioni di legge o di regolamento o con strumenti urbanistici entrati in vigore dopo il rilascio, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro i termini stabiliti.

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 di 18 mesi, stabilito dall'art. 21-nonies della Legge 241/1990, a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, valutata l'ammissibilità della richiesta, provvede al riesame del titolo abilitativo.

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.

In base alle risultanze del riesame, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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 al capoverso precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico assume, entro 15 giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

La richiesta di riesame di pratiche edilizie i cui termini per il rilascio e/o ottenimento del relativo titolo abilitativo siano scaduti, ovvero già rilasciati, corrisponde a presentazione di una nuova pratica edilizia da effettuare secondo le modalità previste al momento della richiesta e nel rispetto delle norme eventualmente intervenute.

Dovrà inoltre essere eseguito il pagamento ex novo dei diritti comunali previsti a seconda della tipologia e dell'entità dell'intervento da eseguire, vigenti al momento della presentazione dell'istanza.

6. Certificato di destinazione urbanistica

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata o da professionista tecnico abilitato delegato; 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 dall'Autorità comunale entro 30 giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

- 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 di qualunque natura incidenti sull'immobile.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito dalla dichiarazione di cui al comma 4 del medesimo art. 30 del DPR n. 380/2001.

L'istanza per l'ottenimento del certificato, formalizzata in bollo, e resa compilando il modello disponibile sul sito istituzionale alla sezione *Modulistica* del Settore 6 – Governo del Territorio e Urbanistica, deve essere corredata da stralcio di mappa catastale aggiornato con evidenziate le particelle interessate dalla destinazione richiesta e dalla ricevuta di avvenuto versamento dei diritti vigenti.

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

Tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del territorio e degli immobili sono soggetti a titolo abilitativo così come disciplinato dal Titolo II del DPR 380/2001.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Le seguenti opere permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a concessione edilizia:

- a. costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- b. costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di tutte le opere edilizie cimiteriali (tombe, edicole, cappelle, ossari etc.);
- c. costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- d. scavi, rinterri e modifiche del suolo pubblico o Privato) ad esclusione di quelle volte al miglioramento agricolo dei terreni, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- e. opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, fognature;rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- f. modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affacciano su strade, piazze od opere pubbliche che su aree private;
- g. collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti e simili;
- h. collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- i. apertura di nuove cave o ampliamento di cave esistenti, trivellazioni di pozzi artesiani,. installazione di linee elettriche e telefoniche e simili, costruzione di serre per la coltivazione di fiori o prodotti agricoli;
- j. impianti sportivi;
- k. cambiamenti di destinazione d'uso.

7.1. Proroga

Il titolo abilitativo deve contenere i termini di validità dell'autorizzazione e le condizioni per il suo eventuale rinnovo.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive; ovvero quanto si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Entrambi i termini possono essere prorogati, nei casi prescritti ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/01, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

In particolare, la proroga può essere concessa laddove non siano intervenute contrastanti previsioni urbanistiche.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001, ed è soggetta al ricalcolo del contributo di costruzione.

7.2. Rinnovo del titolo abilitativo

Per il rinnovo del titolo abilitativo, non sarà dovuto alcun contributo qualora, al momento della scadenza, 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 abilitativo 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).

7.3. Trasferimento del titolo abilitativo

I successori o aventi causa del titolare, entro 60 giorni dall'acquisizione del titolo, devono comunicare per iscritto, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico il trasferimento del titolo abilitativo che preveda la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante 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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo.

Nel caso di permesso di costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante l'intestatario subentrato; se la comunicazione è avvenuta nei termini prescritti, non sono dovuti nuovamente i diritti di segreteria ma saranno apposti i bolli come per legge.

8. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Il potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, è esercitabile, ai sensi dell'art. 26 del DPR n. 380/2001, anche in presenza di certificato di agibilità già rilasciato e della L.R. 48/2017.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di disporre ispezioni di controllo sulla reale esistenza dei requisiti di agibilità con le modalità previste per legge.

In caso di accertamento negativo, sia in merito alla salubrità che alla sicurezza dell'immobile, si procederà ad annullare l'autorizzazione all'uso. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso.

Qualora si rilevino condizioni di insalubrità ovvero di pericolo per le condizioni statiche, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, avvalendosi degli uffici competenti, può ordinare modifiche o risanamenti, puntellamenti o consolidamenti, prescrivendo un termine per l'ultimazione degli stessi, secondo la loro natura e urgenza.

Quando ricorrano motivate ragioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico dichiara inagibile un edificio o parte di esso. Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e l'incolumità degli occupanti, il Sindaco, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica della ASL competente o dell'Ufficio Tecnico Comunale, per quanto di rispettiva competenza, ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso con opportune misure.

Un edificio è da ritenersi inagibile:

- a. quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b. quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
- c. quando manca di aerazione ed illuminazione naturali;
- d. quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un edificio dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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

I contributi di costruzione, commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, sono determinati ai sensi degli artt. 16, 17 e 19 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.

Gli oneri di urbanizzazione, corrisposti dal concessionario mediante versamento alla tesoreria comunale, sono determinati dall'Amministrazione Comunale e disponibili sul sito istituzionale alla sezione *Modulistica* del Settore 6 – Governo del Territorio e Urbanistica.

Il versamento del contributo afferente al titolo abilitativo deve essere effettuato in relazione alle modalità di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380. e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

Il mancato versamento del contributo di costruzione di cui al presente articolo comporta le sanzioni amministrative previste dall'art. 42 del DPR 6 giugno 2001, n. 380; decorso inutilmente il termine l'Amministrazione Comunale provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 43 dello stesso DPR.

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 per il paesaggio, il Responsabile del Procedimento ne acquisisce il parere quale atto endoprocedimentale

Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio, per il cui rilascio dovrà essere prodotta apposita istanza, e viene rilasciato entro 45 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.

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

Gli interventi strettamente necessari ad eliminare il pericolo imminente di danno grave a persone o cose possono essere eseguiti, senza il necessario titolo abilitativo, sotto la diretta responsabilità del proprietario o dell'avente titolo.

Possono essere iniziate opere e interventi nei seguenti casi:

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- a. le opere e interventi da eseguire dirigenziale per la tutela della pubblica e privata incolumità su ordinanza 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 marzo 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;
- b. le 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 24 ore dall'inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale sull'immobile comunica al SUE mediante relazione asseverata, a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione, la natura e l'entità delle opere, la ditta che sta eseguendo i lavori, idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.

Il proprietario o l'avente titolo, nel termine perentorio di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, provvede alla integrazione 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 e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

Al completamento dell'intervento dovrà essere presentato un atto notorio, ai sensi del DPR 445/2000, sottoscritto dal proprietario o avente titolo, corredato da apposita documentazione fotografica e relazione tecnica asseverata da professionista abilitato, che attesti il ripristino delle condizioni di sicurezza per la pubblica e privata incolumità.

Nel caso di interventi di somma urgenza eseguiti direttamente dall'Amministrazione Comunale, in sostituzione del proprietario o dell'avente titolo, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Codice dei Contratti, con successiva rivalsa delle spese sostenute a carico della proprietà.

Per quanto concerne le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio si richiama la normativa specifica sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso agli atti.

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

Ai sensi del Decreto Legge del 14 marzo 2013 n.33 "Riordino sulla disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni", il Comune favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi mediante il portale istituzionale sul quale sono pubblicizzate:

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- 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 all'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;
- 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.

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

L'Amministrazione Comunale sostiene e promuove la più ampia partecipazione civica per la formazione di Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica, per la formazione di nuovi strumenti di pianificazione generale o settoriale e per la realizzazione di opere pubbliche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia, al fine di consentire e favorire la partecipazione dei cittadini ai propri processi relativi ai servizi offerti e al loro possibile miglioramento, può realizzare rilevazioni del grado di soddisfazione dei propri utenti rispetto ai servizi stessi, avvalendosi di apposito questionario da compilare in forma anonima (*customer satisfaction*).

Le informazioni desunte dalla totalità delle risposte alle varie questioni poste, tutte finalizzate alla conoscenza del punto di vista dell'utente, sia esso professionista o comune cittadino, nel riconoscimento del suo valore e della sua importanza, si prefigge lo scopo di modellare i servizi sui

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

suoi bisogni e sulle sue attese, rafforzando la fiducia e la percezione che le prestazioni ricevute siano coerenti con i bisogni espressi e le risorse richieste.

L'Amministrazione Comunale nell'ambito della propria autonomia organizzativa può indicare le proprie strutture interne con competenze per la gestione di processi comunicativi e partecipativi e definire le modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni condivisi e per gli interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Tale procedimento è in linea con il contenuto dell'art. 1 della l.r. n. 28/2017, "Legge sulla partecipazione", teso a garantire una partecipazione piena e consapevole (art. 1 della Costituzione) secondo un modello di "città partecipate" (art. 118 della Costituzione).

Per la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi 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 adeguate forme di partecipazione civica tese a garantire il coinvolgimento dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali (cfr. art. 2, co. 1, lett. a) e c) della L.R. 20/2001).

Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche i percorsi partecipativi saranno orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione. L'attivazione di percorsi partecipativi sarà prevista 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, 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. Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (a livello di preliminare e definitivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

L'attivazione del percorso di progettazione partecipata sarà indicata dall'Organo politico competente sul progetto.

Il percorso sarà individuato dal progettista in collaborazione con il RUP e attuato da quest'ultimo. Al termine della realizzazione dell'opera, il RUP redigerà una relazione critica sul percorso svolto che costituisca linea guida per le esperienze successive.

14. Concorsi di urbanistica, di architettura e paesaggio

Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa può attivare, nel rispetto delle norme previste per legge, dei principi di trasparenza e di partecipazione, le procedure per eventuali concorsi di urbanistica e di architettura, ai sensi della L.R. 14/2008 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio).

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

15. Inizio dei lavori e formalità da esperire

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato all'Amministrazione Comunale dal titolare del Permesso a costruire, a mezzo di dichiarazione cartacea o telematica, nei termini di legge. Per gli interventi non assoggettati a successiva comunicazione di inizio lavori questa si intenderà riferita al momento del deposito della pratica autorizzativa o dalla comunicazione da parte del SUE dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso, richiesti contestualmente al deposito della pratica autorizzativa.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il titolare del Permesso a Costruire depositerà l'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, se prevista.

Qualora i lavori assentiti con Permesso a Costruire vengano posticipati rispetto alla data prevista, è facoltà del titolare di presentare una comunicazione di differimento dell'inizio lavori a nuova data, sempre entro i termini di legge.

Eventuali sospensioni e riprese dei lavori saranno comunicate con modalità analoghe alla comunicazione di inizio lavori. Il titolo abilitativo può essere oggetto di provvedimento di sospensione qualora il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata senza essere sostituito secondo le modalità previste nel presente articolo, oppure quando non sia stata data comunicazione del cambiamento dell'esecutore dei lavori.

Le eventuali sostituzioni delle figure professionali che intervengono nella fase di progettazione ed esecuzione dei lavori (progettista, direttore, assuntore dei lavori, responsabile della sicurezza ecc.) vanno immediatamente comunicate per iscritto al SUE dal committente e dagli interessati entro quindici giorni. I subentranti sono tenuti alla sottoscrizione della documentazione scritto-grafica allegata al titolo abilitativo depositato presso l'Ufficio SUE/Centro Storico del Servizio Urbanistica e Gestione del Territorio di questo Ente.

I lavori possono essere ripresi solo dopo la comunicazione presso il SUE, da parte del committente, della nomina dei nuovi incaricati.

Le comunicazioni devono essere redatte in conformità con la modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Puglia e disponibile sul sito istituzionale alla sezione *Modulistica* del Settore 6 – Governo del Territorio e Urbanistica.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

16. Comunicazione di fine lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata, in conformità con la modulistica unificata edilizia approvata dalla Regione Puglia disponibile sul sito istituzionale alla sezione *Modulistica* del Settore 6 – Governo del Territorio e Urbanistica, dal titolare del titolo abilitativo, entro 30 giorni dal termine dei lavori o comunque entro 15 giorni dal termine di validità del titolo abilitativo, comprensivo delle eventuali proroghe concesse.

Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'accertamento comunale. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità del titolo abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine ed accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attestino lo stato di esecuzione delle opere.

Alla comunicazione, oltre alla documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, è allegato il certificato di conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto a suo tempo presentato e alle relative varianti eventualmente intervenute, redatto da un professionista abilitato.

Nel caso di carenza della documentazione obbligatoria suddetta, la comunicazione di fine lavori è da ritenersi inefficace sino alla presentazione della documentazione mancante.

In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5 del D.P.R. 380/2001, le cui specifiche misure di applicazione sono riportate al Titolo IV del presente Regolamento.

Dopo l'avvenuta comunicazione di fine lavori, è fatto altresì obbligo di presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità nei termini prescritti ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

17. Occupazione di suolo pubblico

Chi intenda procedere all'occupazione, anche temporanea, del suolo o spazio pubblico deve preventivamente ottenere autorizzazione specifica dall'Amministrazione Comunale che sarà concessa qualora l'occupazione non contrasti con il decoro cittadino e non sia dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

È altresì vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito a garanzia, da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale l'Amministrazione Comunale avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per l'autorizzazione di cui al presente articolo si rinvia alla disciplina contenuta nel "Regolamento per l'utilizzo delle superfici e delle aree pubbliche" che

- a. ordina le modalità di occupazione del suolo mediante la collocazione di elementi di arredo degli spazi all'aperto prospicienti i pubblici esercizi, le attività commerciali ed artigianali;
- b. individua i criteri di indirizzo per le altre tipologie di occupazione;
- c. garantisce il decoro e la fruibilità dello spazio pubblico e/o di uso pubblico con particolare riguardo alla qualità del tessuto urbano, alla tutela dei beni storico-culturali e paesaggistici, assicurandone il corretto uso secondo principi di sicurezza e di qualificazione funzionale dell'ambiente cittadino;
- d. specifica le caratteristiche ed i requisiti qualitativi delle installazioni, allo scopo di orientarne la progettazione e migliorarne il loro inserimento ambientale, in armonia con gli elementi di arredo urbano;
- e. concorre allo sviluppo armonico delle attività commerciali di pubblico esercizio con un inserimento equilibrato degli spazi aperti;
- f. concorre alla promozione dell'offerta turistica e del turismo.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, con DCC n. 32 del 21 giugno 2022 ha approvato la convenzione che regola l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico per favorire e attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi, in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative in corso, economiche, sociali e culturali, per agevolare gli interventi di rigenerazione urbana in aree strategiche del territorio comunale, secondo quanto disposto all'art. 23-quater del DPR 380/2001.

L'uso temporaneo, che non comporta il mutamento di destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate, può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali.

18. Comunicazione di avvio di operazioni di bonifica

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 Dlgs 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 smi) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale nonché agli altri enti competenti in materia.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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 Dlgs. n.152/2006 e s.m.i..

La procedura di cui al primo capoverso 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 Sistemática 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 sistemática 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 sistemática 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

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 o da convenzioni e atti d'obbligo.

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 e a quanto indicato nel relativo titolo abilitativo e agli elaborati tecnici allegati al titolo medesimo.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità, di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà farne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il Capo dell'ufficio tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

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.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese della concessione edilizia.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

20. Punti fissi di linea e di livello

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

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Entro 30 giorni prima dal ricevimento dell'istanza di cui sopra, il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale – ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale – provvede:

- a. ad assegnare sul terreno 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 sopra, i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia all'Ufficio Tecnico Comunale.

21. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, modifica, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico-edilizia, di sicurezza e ambientale.

Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato. L'art.96 del D.Lgs. 81/2008, 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:

- le recinzioni, delimitazioni, segnalazioni devono essere tenute in efficienza per tutta la durata dei lavori;
- 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;
- 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; 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;
- 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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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.

Dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica e ad assicurare il pubblico transito sul fronte strada e lungo i fronti prospicienti gli spazi pubblici, garantendo un adeguato passaggio pedonale a margine, protetto dalla caduta di materiale e utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato e dotato in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Quando la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici o accessi a proprietà private deve essere consentito pronto e libero accesso, protetto dalla caduta accidentale di materiali, a tali servizi e alle dette proprietà.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Qualora sia necessaria l'apertura verso l'esterno per ottemperare alle norme vigenti in materia di sicurezza, le porte devono essere realizzate in modo da non costituire intralcio e pericolo per il pubblico transito.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 3,00 m.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a. si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b. si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c. si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro interne, ripulitura di tetti;
- d. ci siano ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte le spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono essere posti in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Quando non sia permessa o sia superflua la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio dovrà essere costruito ad un'altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo non meno di m 4,50 e dovrà avere il piano eseguito in modo da proteggere con sicurezza lo spazio sottostante.

L'area esterna alla recinzione deve essere mantenuta libera da materiali e rifiuti per tutta la durata dei lavori, eccezion fatta per il tempo strettamente necessario al carico e allo scarico se questi non sono possibili in aree predisposte all'interno del cantiere stesso.

I mezzi e le modalità di lavoro utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; pertanto, è assolutamente proibito il lavaggio di detti mezzi su aree pubbliche. In ogni caso dovranno essere prese tutte le precauzioni necessarie per evitare inquinamento o contaminazione. Inoltre, i mezzi adoperati dovranno essere tali da evitare che il materiale si sparga durante il trasporto. Quando si verifici un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Durante le lavorazioni di cantiere dovranno essere utilizzati idonei strumenti per lo scarico dei materiali e adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare il sollevamento di polveri; in ogni caso i fronti dei ponteggi verso strada o altre proprietà pubbliche o private vanno chiusi con stuoie o graticci od altro mezzo, provvisti di opportune difese di trattenuta.

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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Per quanto concerne i cantieri che interessano le carreggiate stradali, valgono le norme dettate all'articolo 21 del d.lgs. 285/1992 (Nuovo codice della strada) e all'articolo 40 del d.p.r. 495/1992.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

22. Cartelli di cantiere

Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto, ai sensi dell'art. 72 del DPR 380/2001, di cartello apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni, contenente i dati sui lavori da eseguire e le relative autorizzazioni.

In mancanza, l'autorità preposta procederà ai sensi dell'art. 27, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.

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

- a. art. 118, comma 5 del d.lgs. 50/2016 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, ecc.);
- 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;
- o. i responsabili delle imprese subappaltatrici.

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.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, sulle quali l'Amministrazione Comunale avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze, delle sedi stradali, nonché delle persone. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione la formale consegna di un'adeguata porzione di sede stradale.

In relazione alle caratteristiche degli scavi, deve essere verificata la sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti presenti nella zona circostante l'area di scavo, mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, a cura del Direttore dei lavori e del Responsabile del cantiere.

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.

Per la demolizione di manufatti esistenti deve essere redatto idoneo piano delle demolizioni da presentare in allegato alla richiesta del titolo edilizio.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

I materiali di risulta dagli scavi o demolizioni, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

normativa. Il proponente è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi.

Per ogni intervento che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, il recapito dove si intende conferire tale materiale.

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il Responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice i lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.

È in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico, così come prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico.

Il Responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

24. Misure di cantiere e eventuali tolleranze

La tolleranza costruttiva è il massimo scarto dimensionale ammissibile tra la dimensione massima e la minima consentita.

Laddove le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento Edilizio, siano sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, non costituiscono variante e sono ritenute tolleranze di cantiere gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari entro il limite, per ogni singola unità immobiliare, del 2% delle misure progettuali così come stabilito dall'articolo 34bis del D.P.R. 380/2001.

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

Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti e in particolare del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i..

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Tutti i cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.

Devono, inoltre, essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere.

Deve essere evitato, ove possibile, l'uso di macchine, che provocano rumori molesti.

Le attività edilizie, implicanti produzione di emissioni sonore sono eseguibili nei giorni feriali dalle 7,00 alle 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00 nel periodo invernale (1° ottobre-31marzo), dalle ore 7,00 alle ore 14,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00 nel periodo estivo (1° aprile-30 settembre).

. I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato e i cantieri che operano a ciclo continuo dovranno essere appositamente autorizzati.

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

Laddove si evidenziasse ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, gli stessi devono essere immediatamente denunciati al responsabile dello SUE e alla competente Soprintendenza o ad altra autorità eventualmente competente, sospendendo allo stesso tempo eventuali interventi in corso.

I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le norme in materia contenute nel D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della competente Soprintendenza o del SUE, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad una adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori, così come previsto dall'art. 25 del D.Lgs. n. 50/2016.

In merito agli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici valgono le disposizioni del precedente paragrafo Comunicazione di avvio di operazioni di bonifica.

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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali siano le opere che si intende eseguire, precisando tempi, modalità, durata dei lavori e da apposita documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi preesistente all'intervento da attuare.

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

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

La rimessa in pristino deve essere comunque effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo proroga o rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione.

L'Amministrazione Comunale, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Qualora sia prevista la l'applicazione di un canone per l'occupazione, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere una cauzione in forma di polizza fideiussoria per l'importo presunto dei lavori di rimessa in pristino.

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

CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO

Negli interventi che interessano immobili o aree pubbliche, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in rapporto al DM 1444/68, così come per gli interventi o per i quali è previsto un finanziamento pubblico superiore al 50 %, è fatto obbligo applicare i Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi (CAM Edilizia), approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256, e i Criteri Ambientali Minimi per illuminazione, riscaldamento/raffrescamento degli edifici, approvato con DM 7 marzo 2012.

Negli altri casi, l'Amministrazione Comunale può incentivare con apposito provvedimento l'applicazione dei CAM Edilizia.

28. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici. Campo di applicazione

Le caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici sono definite nell'ambito di piani urbanistici esecutivi (PUE) così come distinti dal DRAG/PUE in:

- Strumenti urbanistici esecutivi consolidati nella tradizione urbanistica ordinaria (Piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare (L.167/62); Piani di lottizzazione convenzionata (L.765/1967); Piani per gli Insediamenti Produttivi (L.865/1971), Piani di Recupero (L. 457/1978);
- Programmi di tipo integrato, comunemente definiti 'complessi' e legati a specifici programmi di finanziamenti disposti da norme statali e regionali (Programmi Integrati (PI) (L. 179/1992); Programmi di Recupero Urbano (PRU)(, L. 493/1993); Programmi di riqualificazione urbana (PRU) (Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 21 dicembre1994); Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) (Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 8 Ottobre 1998); Programmi Innovativi in Ambito Urbano (PIAU) (Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001); Contratti di quartiere I {art 2 della Legge 23 dicembre1966, n. 662) e II (L. 21/2001, DM 27/12/2001, modificato dal DM 31/12/2002); Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie, ai sensi del Bando della Regione Puglia del 29 giugno 2006;
- Programmi di tipo integrato introdotti nella legislazione regionale quali strumenti ordinari di intervento per la riqualificazione urbana: Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (LR 21/2008);
- Programmi Integrati Di Recupero Territoriale (secondo quanto disposto dal PPTR).

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio-assistenziali, ricettive, ecc.).

Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale, sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.

28.1. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici. Aspetti comuni

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurarne l'estetica e il decoro dell'ambiente, privilegiando soluzioni di generazione distribuita di energia di quartiere, infrastrutture verdi, soluzioni nature based per la resilienza urbana e protezione dai fenomeni conseguenti all'emergenza climatica, nell'ottica dell'economia circolare.

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme o prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità, di sicurezza e di igiene richiesti dalle norme vigenti, avendo altresì riguardo agli interessi dell'arte e dell'archeologia.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, l'Amministrazione Comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, e a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Nelle nuove costruzioni e 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 esse attinenti (finestre, parapetti, etc.), devono essere realizzate con materiali a cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere (tubazioni dei gas, telefoniche ed elettriche), a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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, oltre che di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Qualora le fronti di un fabbricato siano indecorose, è facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre di eseguire i necessari lavori entro un termine non superiore a 3 mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Piani interrati e seminterrati

L'utilizzo di piani interrati e seminterrati è consentito in coerenza e nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 26 novembre 2007, n. 33.

Le pareti dei locali interrati e seminterrati dovranno essere, altresì, isolate dal terreno mediante scannafossi o altri sistemi o dispositivi idonei.

Per i locali da adibire ad autorimessa e ad impianti di riscaldamento, aria condizionata o simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Piani terreni

I piani terreni privi di sottostante piano seminterrato debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a metri 3.50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di metri 2,40.

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se la altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Fabbricati in zona rurale

Le case coloniche dovranno essere costruite, di regola, nelle zone più alte del podere e in ogni caso, in modo da evitare l'addossamento delle murature e terrapieni. Dovranno inoltre rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e seguire quelle contenute nelle leggi vigenti (14) per quanto si

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

riferisce agli accessori quali ricoveri per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali e distanti almeno mt. 12,00 dai pozzi.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i. ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dalle porte finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di metri 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

28.2. Caratteristiche dei locali

In tutti gli interventi edilizi a carattere residenziale devono essere rispettate le disposizioni previste dal DM 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.

In tutti gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito e/o la movimentazione di merci e sostanze si rinvia alla normativa vigente riguardante l'igiene e la sicurezza del lavoro ed alle norme di buona tecnica progettuale. È fatto salvo quanto prescritto dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89). Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione e manipolazione di alimenti e bevande si richiamano, inoltre, le specifiche norme di igiene.

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti (2).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 6 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Per la classificazione e le caratteristiche dei locali si faccia riferimento a quanto disposto al Capo IV – Abitazioni: requisiti igienico-sanitari, Capo V – Insedimenti agricoli e Capo VI – Caratteristiche degli immobili destinati ad attività lavorativa del Titolo II “Igiene degli ambienti di vita, di lavoro e di uso collettivo” del Regolamento di igiene e sanità.

Per i soppalchi

- a. la formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità/agibilità. I soppalchi nei locali abitabili che non interessano pareti finestrate sono ammessi quando la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda $\frac{1}{3}$ della superficie del locale
- b. lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a 2,40 m e quello soprastante i soppalchi 1,80 m. In ogni caso deve essere verificata l'altezza media ponderale (intesa come sommatoria del volume della parte soppalcata e del volume della parte non soppalcata diviso la superficie complessiva) che non potrà essere inferiore a quella necessaria per il mantenimento delle caratteristiche di abitabilità corrispondenti alla funzione. I soppalchi con altezza utile pari o inferiore a m 1,80 non costituiscono né superficie utile né superficie non residenziale e non possono essere direttamente accessibili per mezzo di una scala.
- c. per i soppalchi che siano destinati alla permanenza di persone la superficie aeroilluminata del locale sia almeno pari alla somma delle superfici spettanti alla parte di locale libero e alla superficie superiore e inferiore del soppalco medesimo, nel rapporto di $\frac{1}{8}$ con la superficie finestrata
Nel caso i soppalchi intersechino vani finestra o balconi di prospetti esterni, il piano di calpestio del soppalco non deve limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
- d. negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle precedentemente prescritte, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

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 (Allegato I), 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 delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata.

A tal fine, si dovrà fare riferimento alle

- DGR n.1147 del 11 luglio 2017 “Sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione della Legge Regionale “Norme per l'abitare sostenibile” (art. 10 della L.R. 10 giugno 2008, n. 13). Protocollo ITACA PUGLIA 2017 – Edifici non residenziali;
- DGR n. 2290 del 21 dicembre 2017 “Aggiornamento del disciplinare tecnico e delle linee guida per la valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici ai sensi dell'art. 10 della LR del 10 giugno 2008, n. 13 “norme per l'abitare sostenibile” – Protocollo ITACA PUGLIA 2017 – Edifici residenziali;
- DGR n. 1304 del 7 agosto 2020, Certificazione di sostenibilità degli edifici a destinazione residenziale e non residenziale ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 “Norme per l'abitare sostenibile”. Aggiornamento delle procedure del Sistema di Valutazione Protocollo ITACA PUGLIA e definizione delle procedure per l'effettuazione dei controlli e l'irrogazione delle sanzioni;

e 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:

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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. siano previste modalità di uscita e allontanamento degli occupanti dagli edifici o possibilità di prestare loro soccorso in altri modi;
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, fonte di rischio per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini, e da non esercitare un impatto eccessivo, durante la loro costruzione, uso e demolizione, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, in particolare a causa di uno dei seguenti eventi:

1. sviluppo di gas maleodoranti o 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. Le opere di costruzione devono essere progettate e realizzate garantendo l'accessibilità e l'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

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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 speciali (edifici con 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.

L'Amministrazione Comunale, allo scopo di favorire la realizzazione di edilizia sostenibile sotto il profilo energetico-ambientale, può prevedere in favore di coloro che effettuano gli interventi o la redazione della Certificazione di sostenibilità degli edifici di cui all'art. 9 della LR 13/2008, laddove gli stessi non siano obbligatori, l'ulteriore riduzione delle imposte comunali, degli oneri di urbanizzazione secondaria o del costo di costruzione di cui agli articoli 16 e 17 del D.P.R. 380/2001, graduando gli stessi.

Allo stesso modo, con apposito provvedimento, l'Amministrazione Comunale può incentivare l'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM Edilizia), approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256 e i Criteri Ambientali Minimi per illuminazione, riscaldamento/raffrescamento degli edifici, approvato con DM 7 marzo 2012.

29.1. Orientamento e schermatura degli edifici

Dove compatibile con l'assetto morfologico urbano ed in assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- a. l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°;
- b. gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest;
- c. gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
- d. per i soli edifici nuovi, al fine di garantire un adeguato soleggiamento alle costruzioni esistenti collocate nelle immediate vicinanze, si rende obbligatorio verificare la portata delle ombre proiettate, e quindi identificare la migliore collocazione che consenta il soleggiamento agli edifici limitrofi.
- e. l'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo per quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.
- f. l'ottimizzazione nell'uso corretto dell'illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dovranno essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Al fine di un maggior controllo del comfort termico, si consiglia di rivestire le chiusure verticali e orizzontali opache con materiali adatti ad evitare picchi di temperatura nei mesi estivi e basso assorbimento di energia solare; è pertanto opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad est e ad ovest).

Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

Al fine di massimizzare l'ombreggiamento estivo, si deve raccomandare di disporre la vegetazione:

- su tetti e coperture privi di impianti;
- su superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud-ovest;
- su sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, ove previsti o predisposti;
- su pareti esterne esposte a est, a sud e a ovest;
- su superfici orizzontali adiacenti alle sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, ove previsti o predisposti;
- su superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio;
- nel rapporto dell'edificio con la strada al fine di attutire il rumore e le polveri sono da prevedersi recinzioni integrate con siepi o rampicanti; è consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est, ovest e sud, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Al fine di raggiungere riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e delle dispersioni per convezione in inverno con sistemi vegetali, vanno utilizzati schermi su cui vanno fatte crescere piante rampicanti, o piante in appositi alloggiamenti, con idoneo impianto irriguo.

Le strutture edilizie di supporto della vegetazione rampicante, qualora integrate nelle murature e parte delle facciate, non vengono considerate come spessori ai fini del calcolo delle volumetrie.

29.2. Integrazione delle fonti rinnovabili di energia

Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti, climalteranti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, in tutte le categorie di edifici, di proprietà pubblica o privata, è fatto obbligo l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica e elettrica. In caso di utilizzo di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili gli impianti dovranno essere concepiti in maniera perfettamente integrata con l'organismo edilizio.

I progetti di edifici di nuova costruzione e i progetti di edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, di cui all'art. 2 del D.Lgs del 03 marzo 2011 n. 28, devono prevedere, a pena del diniego del rilascio del titolo abilitativo edilizio, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, secondo i principi minimi di integrazione e secondo le decorrenze previste dall'Allegato 3 al D.Lgs 28/2011.

Le disposizioni non si applicano agli edifici di cui alla Parte II e all'articolo 136 comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e a quelli specificamente individuati come tali nello strumento urbanistico vigente, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui al precedente capoverso deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

L'Amministrazione Comunale può concedere a terzi, nel rispetto del D.Lgs.50/2016, superfici delle coperture e delle facciate degli edifici di proprietà pubblica per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Si applicano le linee guida emanate dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture.

29.3. Materiali da costruzione

Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è preferibile l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- a. l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività ed a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.);
- b. l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.);
- c. l'utilizzo di materiali naturali e locali (quindi non provenienti da specie protette ed alloctone, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili;
- d. l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

29.4. Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti di cui alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/ 2001, è fatto obbligo, salvo motivata e circostanziata richiesta di esclusione specificatamente assentita dal comune, l'utilizzo delle acque piovane per gli usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 Giugno 2008 n° 13 "Norme per l'abitare sostenibile", e dall'art. 2 del Regolamento Regione Puglia n° 26 del 9 Dicembre 2013, "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia, in attuazione dell'art. 113 del D.Lgs n° 152/06 e s.m.i.",

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili:

- a. irrigazione aree verdi;
- b. pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi);
- c. usi tecnologici;
- d. usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva;
- e. alimentazione cassette di scarico dei w.c.

Il volume della vasca di accumulo sarà in funzione:

- a. del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni;
- b. del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata;
- c. del periodo di secca.

La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfiatore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti idrici, sono favorite tutte le soluzioni che permettano il trattamento e recupero completo del ciclo delle acque. In tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici è favorita anche la depurazione delle acque nere mediante sistemi naturali (fitodepurazione) e il riutilizzo delle acque depurate per irrigazione o la restituzione al ciclo naturale attraverso la rete delle acque bianche o il convogliamento della rete idrografica.

29.5. Isolamento acustico

Nelle more della redazione dell'atto di classificazione del territorio Comunale, previsto dall'art.6 della Legge 447 del 26.10.1995 "Legge Quadro sull'inquinamento acustico" e il Piano di risanamento acustico previsto dall'art. 7 della stessa Legge 447/95, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti dei nuovi edifici, i requisiti acustici sono definiti in relazione al DPCM del 5/12/97 e s.m.i..

Per gli edifici produttivi o per gli edifici con particolari destinazioni d'uso devono essere previste misure di contenimento del rumore proveniente dall'interno degli edifici stessi.

29.6. Permeabilità dei suoli

Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili per almeno metà delle aree, con alberature ad alto fusto nel numero minimo di 1 ogni 30 metri quadri, se non diversamente disposto dal piano urbanistico vigente.

Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree attraverso la scelta di superfici che consentano la crescita dell'erba, con griglie antisdrucchiolo e alberature ad alto fusto distribuite nell'area e in numero minimo di 1 ogni posto auto.

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

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, in particolare per gli edifici pubblici o di uso pubblico.

L'Amministrazione Comunale promuove l'applicazione del concetto di flessibilità, tanto nello spazio interno che in quello esterno, sia nella fase di programmazione, a monte della progettazione con il coinvolgimento della futura utenza, che nella fase di realizzazione o costruzione, ed infine nella fase di gestione nel tempo dell'edificio.

I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:

- a. adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
- b. adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
- c. evitare forme dei solai irregolari;
- d. utilizzare carichi utili compatibili con le destinazioni compatibili previste;
- e. dimensionare opportunamente le partizioni verticali interne;
- f. utilizzare, laddove possibile, pareti attrezzate divisori facilmente smontabili;
- g. utilizzare, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, sovradimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
- h. utilizzare, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
- i. adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
- j. adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

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

L'Amministrazione Comunale, allo scopo di favorire la realizzazione di edilizia sostenibile sotto il profilo energetico-ambientale, può prevedere in favore di coloro che effettuano gli interventi o la redazione della Certificazione di sostenibilità degli edifici di cui all'art. 9 della LR 13/2008, laddove gli stessi non siano obbligatori, l'ulteriore riduzione delle imposte comunali, degli oneri di urbanizzazione secondaria o del costo di costruzione di cui agli articoli 16 e 17 del D.P.R. 380/2001, graduando gli stessi.

Allo stesso modo, con apposito provvedimento, l'Amministrazione Comunale può incentivare l'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM Edilizia), approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256,

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

e dei Criteri Ambientali Minimi per illuminazione, riscaldamento/raffrescamento degli edifici, approvato con DM 7 marzo 2012.

Altri incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità ambientale sono quelli previsti da leggi nazionali per i quali non vi è discrezionalità comunale e quelli indicati dalle LLRR n. 14 del 30 luglio 2009 "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale" e n. 21 del 29 luglio 2008 "Norme per la rigenerazione urbana".

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

L'Amministrazione Comunale promuove e tutela della salute pubblica dai rischi derivanti dalla esposizione dei cittadini alle radiazioni da sorgenti naturali e all'attività dei radionuclidi di matrice ambientali configurate da concentrazioni di gas radon negli edifici residenziali e non residenziali, in coerenza con la LR n. 30 del 03 novembre 2016 come modificata dalla LR n. 36 del 09/08/2017.2.Fino all'approvazione del Piano regionale di prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'esposizione al gas radon in ambiente confinato, per gli interventi di nuova costruzione e per gli edifici esistenti i livelli limite di esposizione al gas radon sono fissati come di seguito:

- a. per gli edifici strategici di cui al D.M. 14.01.2008 e destinati all'istruzione, compresi gli asili nido e le scuole materne, il livello limite di riferimento per concentrazione di attività di gas radon in ambiente chiuso, e in tutti i locali dell'immobile interessato, non può superare i 300 Bq/mc, misurato con strumentazione passiva;
- b. per gli interrati, seminterrati e locali a piano terra degli edifici diversi da quelli di cui alla lettera a) e aperti al pubblico, con esclusione dei residenziali e dei vani tecnici isolati al servizio di impianti a rete, il livello limite di riferimento per concentrazione di attività di gas radon in ambiente chiuso non può superare 300 Bq/mc, misurato con strumentazione passiva. Sono esentati dagli obblighi di misurazione i locali a piano terra con superficie non superiore a 20 mq, salvo che in virtù di collegamento strutturale con altri locali non derivi il superamento del limite dimensionale previsto per l'esenzione, purché dotati di adeguata ventilazione.

Gli esercenti attività, di cui all'art.4 comma 1 della LR n. 30/2016, provvedono, entro e non oltre 90 giorni dalla data di entrata in vigore della LR (a partire dal 11/08/2017), ad avviare le misurazioni sul livello di concentrazione di attività del gas radon da svolgere su base annuale suddiviso in due distinti semestri (primavera-estate e autunno-inverno) e a trasmettere gli esiti entro un mese dalla conclusione del rilevamento al comune interessato e ad ARPA Puglia. In caso di mancata trasmissione delle misurazioni entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della LR, il Comune provvede a intimare con ordinanza la trasmissione delle misurazioni svolte, concedendo un termine non superiore a trenta giorni, la cui eventuale e infruttuosa scadenza comporta la sospensione per dettato di legge della certificazione di agibilità.

Non è previsto alcun obbligo di misura del radon all'interno di edifici residenziali.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Qualora all'esito delle misurazioni, il livello di concentrazione dovesse risultare superiore al limite fissato, il proprietario dell'immobile presenta all'Amministrazione Comunale, entro e non oltre sessanta giorni, un piano di risanamento al quale siano allegati tutti i contenuti formali e sostanziali per la realizzazione delle opere previste, con relativa proposta di crono-programma di realizzazione delle opere le cui previsioni non potranno superare un anno. Il piano di risanamento è approvato dall'Amministrazione Comunale entro e non oltre sessanta giorni dalla sua presentazione, previa richiesta di esame e parere alla ASL competente. Terminati i lavori previsti dal piano di risanamento, il proprietario dell'immobile effettua le nuove misurazioni di concentrazione di attività di gas radon su base annuale suddiviso in due distinti semestri (primavera-estate e autunno-inverno) e dichiara, sotto la responsabilità di un tecnico abilitato alle misurazioni di attività radon, il rispetto dei limiti previsti dalla presente legge.

Sino all'approvazione del Piano regionale radon, per le nuove costruzioni, eccetto i vani tecnici isolati o a servizio di impianti a rete, il livello limite di riferimento per concentrazione di attività di gas radon in ambiente chiuso, e in tutti i locali dell'immobile interessato, non può superare 300 Bq/mc, misurato con strumentazione passiva.

Il progetto edilizio per le nuove costruzioni deve contenere i dati necessari a dimostrare la bassa probabilità di accumulo di radon nei locali dell'edificio, ed in particolare una relazione tecnica dettagliata contenente:

- a. indicazioni sulla tipologia di suolo e sottosuolo;
- b. indicazioni sui materiali impiegati per la costruzione;
- c. soluzioni tecniche adeguate, in relazione alle tipologie di suolo e di materiali impiegati per la costruzione, idonee ad evitare l'accumulo di gas radon nei diversi locali.

Entro e non oltre sei mesi dal deposito della segnalazione certificata presentata ai fini della agibilità devono essere avviate su ogni locale della nuova costruzione le misurazioni del livello di concentrazione, con le modalità previste dalla LR n. 30/2016 all'articolo 4, commi 2, 3, 4, 5, 6 e 7. Le caratteristiche tecniche derivanti dalla relazione devono essere mantenute in caso di successivi interventi edilizi.

L'approvazione dei piani urbanistici attuativi deve essere preceduta da studi preliminari del suolo e del sottosuolo, in grado di definire particolari tecniche costruttive, imposte con le norme tecniche di attuazione, ovvero con prescrizioni in materia di costruzione dei manufatti edilizi, da considerare in sede di progettazione dei vespai, del sistema di ventilazione degli interrati e seminterrati, nonché idonee prescrizioni sull'uso di materiali contaminati e cementi pozzolanici, ovvero materiali di origine vulcanica.

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, oltre agli obiettivi indicati nel Regolamento UE 305/2011, sono soddisfatte, le prescrizioni del D.M. Sanità del 05 luglio 1975 per i

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

locali d'abitazione (vedasi anche artt. 18, 19 e 20 della Legge 166 del 27 maggio 1975), quelle dell'allegato IV del D.Lgs. 81 del 09 aprile 2008 per i luoghi di lavoro e gli ulteriori seguenti requisiti.

Per le abitazioni, fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti i requisiti indicati nei paragrafi 28.1 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici. Aspetti comuni e 28.2 Caratteristiche dei locali del presente Regolamento.

Per l'altezza dei locali nel Centro Storico si richiama quanto disposto con DCC n. 47 del 16/11/1993.

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

Negli interventi di nuova edificazione e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti che prevedano interventi sulle coperture siano installati idonei dispositivi di aggancio atti a garantire la sicurezza degli operatori che intervengono per operazioni di manutenzione.

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.

L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie, quali ad esempio ponteggi, laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

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 gazebo 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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Le eventuali parti della copertura non calpestabili per il rischio di sfondamento della superficie di calpestio sono assimilate a vuoti.

Le opere realizzate ai sensi del presente paragrafo, 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 a carattere permanente, conformi alla norma UNI 11578:2015, protetti mediante adeguati trattamenti se soggetti a corrosione.

All'istanza del titolo abilitativo edilizio sarà allegata una relazione e relativo 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 già menzionata relazione, saranno presentate unitamente alla segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001.

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

L'Amministrazione Comunale, in coerenza con la LR del 13 dicembre 2013, n. 43, promuove attività di contrasto alla diffusione del gioco d'azzardo patologico mirate:

- a. alla prevenzione e al contrasto delle dipendenze da gioco, nonché al trattamento terapeutico e al recupero dei soggetti coinvolti, nell'ambito delle competenze regionali in materia socio-sanitaria;
- b. alla diffusione e alla divulgazione dell'utilizzo responsabile del denaro attraverso attività di educazione, informazione e sensibilizzazione in modo corretto, veritiero e trasparente, anche in riferimento ai contenuti dei diversi giochi d'azzardo;
- c. al rafforzamento della cultura del gioco misurato, al contrasto, alla prevenzione e alla riduzione del rischio della dipendenza da gioco.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Salvo quanto previsto dalla normativa nazionale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale disciplinare gli elementi architettonici, strutturali e dimensionali delle sale da gioco e delle relative pertinenze, oltre che individuare altri luoghi sensibili in cui può non essere concessa l'autorizzazione, tenuto conto dell'impatto della stessa sul contesto urbano e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica.

L'esercizio delle sale da gioco e l'installazione di apparecchi da gioco di cui all'articolo 110, comma 6, del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, nonché ogni altra tipologia di offerta di gioco con vincita in denaro, sono soggetti al regime autorizzatorio previsto dalle norme vigenti, e al parere favorevole del Comando di Polizia Locale Municipale.

Fuori dai casi previsti dall'articolo 110, comma 7, del Regio Decreto 18 giugno 1931, n. 773, l'autorizzazione all'esercizio non viene concessa nel caso di ubicazioni in un raggio non inferiore a cinquecento metri, misurati per la distanza pedonale più breve, da istituti scolastici di qualsiasi grado, luoghi di culto, oratori, impianti sportivi e centri giovanili, centri sociali o altri istituti frequentati principalmente da giovani o strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale e, inoltre, strutture ricettive per categorie protette. L'autorizzazione è concessa per cinque anni e può essere chiesto il rinnovo dopo la scadenza.

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

Negli interventi che interessano immobili o aree pubbliche, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in rapporto al DM 1444/68, così come per gli interventi o per i quali è previsto un finanziamento pubblico superiore al 50 %, è fatto obbligo applicare:

- i Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi (CAM Edilizia), approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256,
- i contenuti del punto 4 dei Criteri Ambientali Minimi per l'acquisto di articoli per l'arredo urbano (CAM Arredo urbano), approvati con DM 5 febbraio 2015,
- i Criteri Ambientali Minimi per la progettazione di impianti per illuminazione pubblica (CAM Illuminazione pubblica), approvati con DM 27 settembre 2017,
- i Criteri Ambientali Minimi per illuminazione, riscaldamento/raffrescamento degli edifici, approvato con DM 7 marzo 2012;
- i Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione (3) di nuove aree verdi e di riqualificazione di aree esistenti, approvati con DM n. 63 del 10 marzo 2020.

Negli altri casi, l'Amministrazione Comunale può incentivare con apposito provvedimento l'applicazione dei CAM Edilizia.

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 essere 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.

La progettazione delle strade sulle quali si attestano spazi pubblici e di uso pubblico deve conseguire la riduzione della velocità dei mezzi di trasporto mediante l'adozione di sistemi di moderazione del traffico.

In prossimità di luoghi particolarmente affollati quali scuole e zone pedonali, nelle strade locali potranno essere realizzati opportuni disassamenti delle corsie rispetto all'asse stradale, detti "*chicane*", al fine di indurre un rallentamento di tutti i veicoli e quindi aumentare le condizioni di sicurezza della strada. A tal fine l'allargamento del marciapiede deve, in via generale, determinare un angolo di deflessione di circa 45° ed uno spostamento trasversale dell'asse stradale pari alla larghezza di una corsia. Tuttavia, al fine di permettere il posizionamento di parcheggi in linea ed elementi di verde pubblico, è permesso anche un allargamento del marciapiede di dimensioni maggiori.

L'"intersezione rialzata" è un'area piana sopraelevata che copre l'intero spazio dell'intersezione, con rampe in tutti i punti di approccio accompagnata, sempre, da un allargamento dei marciapiedi, volto a produrre un restringimento della carreggiata tale da impedire la sosta dei veicoli in corrispondenza dell'intersezione. La platea rialzata e le rampe sono evidenziate con pavimentazione, che si differenzia dal resto della strada per colore e per materiale, in materiale lapideo.

Le rampe dovranno avere una pendenza compresa tra il 7% e il 10%.

Le "rotatorie" identificano un particolare tipo di organizzazione delle intersezioni stradali a raso dove i punti di conflitto principali fra le correnti (tipicamente le incidenze a 90°) sono sostituiti da semplici manovre di confluenza e diversione attorno ad un anello con circolazione a senso unico. Le rotatorie potranno essere utilizzate sia in ambito urbano che suburbano od extraurbano, ove risulti opportuna una moderazione delle velocità e/o in corrispondenza di zone di transizione tra diversi ambiti urbanistici avendo la capacità di rafforzare l'impatto visivo e il ruolo delle intersezioni.

Le strade destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del "Codice della strada". Le nuove strade devono prevedere, laddove possibile, marciapiedi o percorsi pedonali protetti di larghezza libera non inferiore a 1,50 m e piste ciclabili dedicate.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Per le pavimentazioni stradali devono essere utilizzati prevalentemente asfalti fonoassorbenti e drenanti. Per le strade interne al centro storico 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 o rivestiti in pietra o siepi.

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 devono essere realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne al centro storico.

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.

Negli interventi di adeguamento della sede stradale vanno applicati i contenuti delle Linee Guida 4.4.4. "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" e delle Linee Guida 4.4.5 "Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture" degli elaborati del PPTR.

Laddove siano interessati manufatti quali muri a secco ne è obbligatorio il recupero e/o ripristino, quindi, sarà necessario:

- realizzare nuovi muretti a secco, conservare la stessa sezione, forma, acconciatura muraria, materiali, ecc. di quelli adiacenti;
- nella ricostruzione parziale o totale di muri a secco, garantire le loro capacità di drenaggio;
- in caso di ripristino totale dei muri crollati, conservare la tipologia e le dimensioni originarie;
- utilizzare per i materiali di riempimento degli spazi centrali dei muretti a secco esclusivamente pietrame di ridotte dimensioni;
- operare il ripristino dei muretti a secco senza l'ausilio di mezzi meccanici e preferibilmente con strumenti manuali;
- gli alberelli di perastro (*Pyrus amygdaliformis*) e mandorlo di Webb (*Prunus webbii*) vanno salvaguardati e, laddove possibile, soltanto moderatamente potati se interferiscono con i lavori.

Tali interventi dovranno tener conto delle specificità locali tipologiche dei muretti a secco e dei parietoni nelle diverse tipologie (muri di divisione interpodereale, muri fronteggianti strade, muri di delimitazione iazzi, ecc.). In particolare, dovranno essere tutelate le seguenti caratteristiche costruttive:

- tipo di pietra;

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- pezzatura e forma degli elementi costitutivi, in particolare del cordolo terminale di chiusura, costituito da una serie di conci disposti di traverso e a volte aggettanti (detto “ghirlanda” o “coperta”);
- composizione della muratura (nucleo in materiale sciolto, ecc.);
- altezze;
- spessori e inclinazione del “muro a scarpa”.

37. Portici

Fermo restando la definizione uniforme n. 39 di cui alla Parte Prima del presente Regolamento, i portici, i loggiati al piano terreno ed i percorsi coperti, destinati al pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 3,00 m di larghezza utile ed un'altezza non inferiore a 2,70 m misurata all'intradosso del solaio di copertura.

In caso di coperture a volta, l'Amministrazione Comunale si riserva di fissare misure diverse.

Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare e pedonale, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 3,50 m.

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 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; inoltre, 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.

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 1,50 m; 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.

Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno prevedersi idonei spazi comuni e attrezzati, negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, per la sosta e/o il deposito di biciclette.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

L'Amministrazione Comunale favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili in coerenza con le disposizioni della Legge 23 gennaio 2013, n. 1 e del vigente Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (approvato con DCC n. 52 del 30/09/2022).

Percorsi ciclopedonali

I percorsi pedonali, disciplinati dal DM 14 giugno 1989, n. 236, devono garantire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie assicurando loro l'utilizzabilità diretta delle attrezzature e delle dotazioni urbane. Devono, pertanto, presentare andamento quanto più possibile semplice e regolare ed essere privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile o che possano causare infortuni garantendo la mobilità a tutte le utenze deboli.

La presenza di percorsi ciclabili affiancati ai percorsi pedonali è segnalata mediante piccolo dislivello del marciapiede o mediante una striscia di rilievo, percepibili con il bastone dai soggetti non vedenti. Allo stesso fine, anche le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili sono segnalate con le stesse modalità.

I percorsi ciclabili, disciplinati dal DM 30 novembre 199, n. 557 e dalla LR 23 gennaio 2013, n. 1, sono itinerari ciclistici opportunamente segnalati e attrezzati.

Essi si dividono in:

- a. Percorsi ciclabili specializzati: percorsi ciclabili destinati ai soli ciclisti con divieto di transito alle altre categorie di veicoli e ai pedoni
 - "Corsia ciclabile" (corsia stradale riservata alle biciclette)
 - "Pista ciclabile" (separazione fisica dalla carreggiata)
 - "Pista ciclabile autonoma" (esterna alla strada)
- b. Percorsi ciclabili promiscui: percorso ciclabile condiviso da altri utenti della strada
 - In strada durante l'attraversamento di luoghi centrali, centri storici, zone 30.
 - "Percorso ciclopedonale"
 - In aree pedonali con l'accesso garantito anche alle biciclette.

La sezione del percorso ciclabile dovrà avere una dimensione il più possibile omogenea lungo tutto il tracciato.

La larghezza del percorso ciclabile è funzione della tipologia adottata e va intesa sempre al netto di eventuali elementi di separazione.

La sezione normale potrà, per brevi tratti, essere ridotta al fine di garantire continuità della rete, con un sufficiente livello di sicurezza.

La sezione ristretta, così ottenuta, sarà, pertanto, applicabile a situazioni sfavorevoli ed inevitabili, potendosi protrarre per una lunghezza limitata e dovendo, sempre, essere opportunamente segnalata.

Aree per la sosta delle biciclette all'interno di edifici

Negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche dovranno essere previsti appositi spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette secondo i seguenti parametri:

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- residenziale e direzionale: un posto bicicletta per ogni unità immobiliare;
- artigianale, industriale, commerciale e turistico-ricettivo, ivi compresi agriturismo e attività ricettiva extra-alberghiera come disciplinata dalla normativa vigente: un posto bicicletta per ogni per ogni 200 mq di SUL.

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.

La sosta delle autovetture è consentita lungo il margine stradale o in apposite aree di parcheggio. La sosta dei veicoli lungo il margine stradale può essere regolata da paletti dissuasori atti a impedire la fermata abusiva nei pressi di zone o aree specifiche, costituendo materialmente un ingombro, ai sensi dell'art.180, comma I del Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada DPR del 16/dicembre/1992 n.495 (in Suppl. ord. Alla Gazz.Uff., 28 dicembre 1992, n.303). La sistemazione dei dissuasori di sosta è dipendente dall'emanazione di apposita ordinanza, ex.art.5 co. 3 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs n.285/1992), dovendo questi risultare visibili ai pedoni ed evitare di arrecare danno alcuno, in particolare ai minori. A questo fine i manufatti dovranno essere privi di spigoli vivi onde limitare i danni da urto accidentale, nonché fatti risaltare con appositi mezzi rifrangenti di colore giallo, perlomeno sulle testate. È particolarmente sconsigliato l'uso di manufatti isolati, raccomandandone piuttosto l'utilizzo esteso in zone dotate di adeguata illuminazione e in modo da consentire la libera circolazione dei portatori di disabilità e dei pedoni.

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:
 - 5,50 m nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
 - 6,00 m 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:
 - 6,00 m per l'accesso ai box;

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- 5,50 m 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.

Nelle aree di parcheggio sono previsti posti auto, riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, di larghezza non inferiore a 3,40 metri, nella misura minima di uno ogni trenta o frazione di trenta.

Detti posti auto sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzature, al fine di agevolare il trasferimento dei passeggeri disabili dall'autovettura ai percorsi pedonali stessi.

L'area propria di parcheggio relativa all'ingombro del veicolo è affiancata da una fascia di trasferimento dotata di una larghezza tale da consentire la rotazione di una sedia a ruote e, comunque, non inferiore a 1,50 metri. Lo spazio di rotazione, complanare all'area di parcheggio, è sempre raccordato ai percorsi pedonali. La localizzazione del parcheggio è evidenziata con segnalazioni su pavimentazione e su palo. Per i posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, lungo il margine stradale, è prevista una lunghezza tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se il posto auto è dotato di lunghezza non inferiore a 6 metri ed in tal caso, la larghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario.

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 devono essere realizzati con pavimentazione del tipo drenante e permeabile.

Al fine di perseguire l'obiettivo della sostenibilità, per la progettazione e realizzazione delle aree di parcheggio dovranno essere messe in atto tutte le pratiche e disposizioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione superficiale con tecniche costruttive che consentano l'infiltrazione, la ritenzione anche temporanea delle acque o attraverso il convogliamento delle acque piovane in aree

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

adiacenti con superficie permeabile senza provocare danni da ristagno, in conformità con quanto disposto dal D.lgs 152/06.

Dovrà essere garantita l'integrazione di idonee alberature e arbusti di tipo autoctono con funzione di ombreggiamento e mitigazione ambientale salvaguardando, sempre e comunque, quelle preesistenti o, in alternativa, attraverso coperture provviste di strutture fotovoltaiche integrate al fine anche di ridimensionare l'impatto visivo che hanno le macchine nel contesto urbano.

Per le nuove aree di parcheggio il numero di alberi piantati deve garantire che la superficie coperta dalla chioma a maturità raggiunta sia uguale o superiore al 40% della superficie di parcheggio o di stazionamento.

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 (vedasi paragrafo 58)

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. Nei casi di adeguamento devono essere utilizzati materiali idonei a consentire la percezione di segnalazioni ed orientamenti per i non vedenti.

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. 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 precolorato, entrati nell'uso più recente ecc..).

Il materiale per pavimentare le aree ed i percorsi pedonali devono essere scelti secondo quanto disposto dall'UTC e deve essere antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, idoneo a consentire la percezione di segnalazioni tattili. Sui percorsi pedonali è vietato l'utilizzo di ghiaia e acciottolato.

Gli elementi costituenti una pavimentazione devono presentare giunture inferiori a 5 millimetri con risalti di spessore non superiore a 2 millimetri. Le differenze di livello tra gli elementi costituenti la

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

pavimentazione devono essere raccordate in maniera da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.

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.

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.

Sia in corrispondenza degli accessi agli edifici, sia nelle relative aree di pertinenza, compresi parcheggi e servizi posti all'esterno, sia negli spazi pubblici, deve essere realizzato almeno un percorso preferibilmente in piano e con caratteristiche idonee a consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, in modo tale da assicurare ai medesimi soggetti l'utilizzabilità di tutti gli spazi.

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 di marciapiede o percorso pedonale non sia inferiore a 1,20 m e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni o transenne di sicurezza. Queste installazioni non sono soggette al pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico.

L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati può essere realizzata anche dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano e deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati negli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo edilizio abilitativo.

Compatibilmente con le esigenze della circolazione veicolare, i percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 1,50 m al netto di qualunque ostacolo dovuto ad attrezzature pubbliche quali cassonetti, pali della pubblica illuminazione e cartelli stradali mobili.

In presenza di passaggi obbligati ovvero per restrizioni dovute a lavori in corso, è consentito ridurre, per brevi tratti, la larghezza dei percorsi pedonali fino alla misura minima di 90 cm. È comunque

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

garantito, all'inizio e alla conclusione di ogni percorso, un apposito spazio di manovra tale da consentire la rotazione completa di una sedia a ruote, pari a 360 gradi.

In aderenza ad ogni percorso pedonale adiacente a zone non pavimentate, deve essere realizzato un ciglio sopraelevato di 10 cm dal calpestio, differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, privo di spigoli vivi ed interrotto almeno ogni 10 m da varchi che consentono l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.

I marciapiedi di nuova costruzione devono, in linea di massima, essere rialzati e in genere avere le dimensioni di quelli già esistenti nella via. Ove questi fossero inesistenti e nelle aree di nuova urbanizzazione devono essere realizzati, salvo diverse indicazioni specifiche, con un dislivello rispetto al piano di transito veicolare di non oltre 15 cm ed avere le seguenti larghezze minime (*valori indicativi e non prescrittivi*):

- per vie larghe m. 12: marciapiedi di m. 2,50;
- per vie larghe m. 15: marciapiedi di m. 3,00;
- per vie larghe m. 18: marciapiedi di m. 3,50;
- per vie larghe m. 20 ed oltre: marciapiedi di m. 4,00.

Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%, ed in ogni caso deve essere garantita una superficie in piano sul marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,50.

La pendenza trasversale massima ammissibile del percorso è pari all'1%.

Per pendenze del 5% è previsto un ripiano orizzontale di sosta, di profondità di almeno 1,50 metri, ogni 15 metri di lunghezza del percorso; per pendenze superiori, tale lunghezza è proporzionalmente ridotta fino alla misura di 5,00 m per una pendenza dell'8%.

La pendenza longitudinale non deve superare il 5% e, quando ciò non è possibile, sono ammesse pendenze superiori, purché realizzate in conformità a quanto previsto nella disciplina delle rampe.

In presenza di contropendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale è inferiore al 22%.

Il dislivello ottimale tra il piano del percorso ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti è pari a 25 cm ed è arrotondato o smussato. Quando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, al fine di consentire il passaggio di una sedia a ruote, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm.

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 di marciapiede o percorso pedonale non sia inferiore a m. 2,00 e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni o transenne di sicurezza.

Dette installazioni non sono soggette al pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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.

È consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapiedi, 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.

Fino ad un'altezza minima di 2,10 metri dal calpestio, non sono ammessi ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento. I cartelli, ogni altro tipo di segnaletica e i pali della pubblica illuminazione sono collocati in modo tale da garantire un adeguato passaggio.

42. Passi carrai ed uscite per autorimesse

Si considerano passi carrabili quelle modificazioni praticate ai marciapiedi o alla pavimentazione stradale, oppure alle aree private gravate da servitù di pubblico passaggio, onde permettere o facilitare l'accesso con veicoli alla proprietà privata.

Nel caso in cui non esista marciapiede e l'accesso avvenga a raso rispetto al filo stradale, senza opere visibili che denotino occupazione di superficie, è consentito, in conformità e con le procedure e modalità previste dall'art. 44, comma 8 del D. Lgs. n. 507/93, evitare la sosta da parte di terzi sull'area antistante gli accessi medesimi per una superficie massima di mq 10,00 da calcolarsi ipotizzando una profondità di occupazione di 1,00 metro tra la carreggiata stradale ed il perimetro del fabbricato, senza alcuna opera né esercizio di alcuna attività.

Per quel che concerne la tassazione e le modalità per la concessione si rimanda al relativo Regolamento comunale vigente.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità.

Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità. Gli accessi alle autorimesse pubbliche o private in entrata o uscita, diretti agli spazi pubblici devono essere convenientemente segnalate. Allo stesso modo le uscite dai locali interrati o seminterrati, dovranno essere facilmente localizzabili tramite piani inclinati che termineranno in un tratto di sosta orizzontali.

Tra le suddette uscite e quelle pedonali dei luoghi collettivi, quali scuole, cinema e simili, dovrà intercorrere una distanza minima di 10 m, che intercorra tra gli stipiti più prossimi.

Alle rampe di accesso e uscita dagli edifici è imposta una pendenza che non superi in qualsiasi caso il 20% se rettilinee, abbassando il valore della pendenza al 15% in tutti gli altri casi. È raccomandato per la realizzazione, la scelta di materiale antisdrucchiolevole con scanalature che consentano il deflusso delle acque, nonché la presenza di perlomeno un corrimano, situato ad un'altezza pari a

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

0,90cm (novanta centimetri). Le rampe alle uscite dai fabbricati saranno dotate di opportune griglie di raccolta e deflusso delle acque. L'eventuale autorizzazione per i passi carrabili sarà condizionata al rispetto di quanto specificato in materia dal Codice della Strada.

Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia, in caso di loro modifica, gli stessi devono essere adeguati alla presente norma.

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.

Nelle nuove costruzioni, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 2,50.

Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti inerenti all'attività produttiva.

I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto devono essere dotati di adeguati spazi di attesa, disposti tra l'accesso dalla strada pubblica e l'inizio della rampa, dimensionati in maniera tale da evitare ripercussioni sul traffico veicolare.

43. Chioschi/Dehors su suolo pubblico

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico, sono realizzabili previo rilascio di Permesso di costruire o SCIA, nel rispetto di quanto disposto dall'Amministrazione Comunale per l'utilizzo delle superfici e delle aree pubbliche. Ogni modifica, integrazione e/o sostituzione del vigente Regolamento comunale in materia di occupazione de suolo pubblico, si intende automaticamente recepita nel presente Regolamento Edilizio.

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 devono essere realizzati secondo le caratteristiche riportate dalle specifiche norme tecniche del regolamento comunale in materia.

La collocazione dei manufatti non deve compromettere o danneggiare l'apparato radicale o alla chioma delle eventuali alberature presenti.

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

Le disposizioni relative all'installazione di chioschi, gazebi, strutture dehors sono definite dall'Amministrazione Comunale per l'utilizzo delle superfici e delle aree pubbliche.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

45. Recinzioni

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

Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste 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 ed alle prescrizioni particolari stabilite dagli Enti preposti.

Le recinzioni delle aree scoperte e di quelle di pertinenza degli edifici devono essere di norma realizzate con struttura metallica su basamento in muratura ed essere informate a semplicità.

Le stesse devono armonizzarsi col contesto edificato circostante.

Tutte le recinzioni da eseguirsi nel Comune, sia nella parte abitata che nella parte rurale, devono conformarsi a tipi ammissibili per struttura, dimensioni e materiali, in coerenza a esigenze di unificazione e tutela ambientale.

In particolare, nelle strade comunali esistenti e di nuovo impianto da realizzare nelle zone agricole devono essere obbligatoriamente rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

Nelle zone agricole le recinzioni devono avere un'altezza massima pari a 2,00 m ed essere trasparenti per almeno i 2/3 della loro altezza. Devono essere realizzate con muratura in pietrame a secco di altezza massima pari a 1,00 m rispetto al piano di calpestio.

Sulla muratura in pietrame è consentita esclusivamente l'installazione di rete metallica leggera ancorata a paletti infissi nel muro sottostante.

È possibile realizzare esclusivamente la muratura a secco senza l'installazione della rete metallica nel rispetto dell'altezza massima di 1,00 m.

È consentita nelle zone agricole anche la realizzazione delle recinzioni trasparenti con rete metallica leggera ancorata a paletti infissi nel terreno o su un cordolo in calcestruzzo che non deve sporgere rispetto alla quota di calpestio per più di 20 cm.

Laddove presenti, devono essere continuate, mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco, nel rispetto del Codice della Strada, facendo riferimento all'elaborato 4.4.4. del PPTR "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia".

Eccezioni sono ammesse per aree di particolare interesse, su conforme parere dell'Ente preposto alla tutela.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni possono presentare altezza non superiore m. 2,20; non devono aprirsi verso la pubblica via e devono essere arretrati rispetto al filo della recinzione di 3,00 m, nel rispetto delle prescrizioni del Codice della strada.

Sono altresì consentite le recinzioni realizzate con staccionate in legno di altezza massima pari a 1,20 m rispetto al piano di calpestio, per la delimitazione del bordo stradale, di aree e giardini pubblici.

Si richiamano le norme stabilite al paragrafo 84 Recinzioni.

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 il quale assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari degli immobili o dell'amministratore del condominio, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

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.

In occasione della costruzione di nuovi fabbricati ovvero della ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, relativi alle singole unità immobiliari, i quali devono essere apposti a cura e spese del proprietario stesso.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Negli interventi che interessano immobili o aree pubbliche, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in rapporto al DM 1444/68, così come per gli interventi o per i quali è previsto un finanziamento pubblico superiore al 50 %, è fatto obbligo applicare:

- i Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi (CAM Edilizia), approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256,
- i contenuti del punto 4 dei Criteri Ambientali Minimi per l'acquisto di articoli per l'arredo urbano (CAM Arredo urbano), approvati con DM 5 febbraio 2015,
- i Criteri Ambientali Minimi per la progettazione di impianti per illuminazione pubblica (CAM Illuminazione pubblica), approvati con DM 27 settembre 2017,
- i Criteri Ambientali Minimi per illuminazione, riscaldamento/raffrescamento degli edifici, approvato con DM 7 marzo 2012;
- i Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione (3) di nuove aree verdi e di riqualificazione di aree esistenti, approvati con DM n. 63 del 10 marzo 2020.

47. Aree verdi

Per la progettazione delle aree a verde e la scelta delle essenze 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.

Le aree libere impermeabili a piano terra (superficie utile impermeabile del piano terra) devono essere piantumate con essenze vegetali locali o naturalizzate e non invasive nel rispetto dell'indice di piantumazione presente nel vigente strumento urbanistico. È da evitare l'uso di essenze vegetali esotiche invasive e/o idroesigenti.

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.

Qualora sia necessaria l'eliminazione di esemplari vetusti o ammalorati, si dovrà richiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Comunale comprovando, ad opera di un professionista abilitato iscritto all'ordine di competenza (dottore Agronomo, dottore Forestale, Perito Agrario), la necessità di abbattimento e di sostituzione.

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 riconosciuto significato storico-culturale, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione, così come definita dal D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. ed uniformarsi alle raccomandazioni della «Carta Italiana dei giardini storici», approvata a Firenze il 12/9/1981.

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.

49. Orti urbani

L'orto urbano è un appezzamento di terreno pubblico o privato, ricadente in una qualsiasi delle zone territoriali omogenee, escluse le zone territoriali omogenee "E", 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.

Per le aree che rientrano nel campo di applicazione del presente articolo si faccia riferimento alle Linee guida 4.4.3. "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" degli elaborati del PPTR.

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

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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.

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.

Per le aree che rientrano nel campo di applicazione del presente articolo gli interventi devono essere operati in coerenza con le Linee guida del PPTR, in particolar modo gli elaborati:

- 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”.

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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

In particolare, per gli interventi sui tratturi si deve fare riferimento al vigente Quadro di Assetto regionale dei Tratturi, agli artt. 80-81-82 delle NTA del PPTR ed all'elaborato 4.4.5 "Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture" del PPTR.

I percorsi per la mobilità dolce e la fruizione del paesaggio hanno lo scopo di:

- mantenere in efficienza la trama viaria minore;
- costituire una modalità alternativa di fruire il territorio;
- realizzare una rete ciclabile come un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile;
- favorire una rete di percorsi escursionistici che possano anche riutilizzare antichi percorsi.

Tali percorsi devono formare un sistema di collegamenti continuo, sicuro e ben riconoscibile, integrato con altre forme di mobilità, diffuso nel territorio e in collegamento con la città esistente.

Nelle more della definizione di una rete di percorsi dedicati alla mobilità dolce o alla redazione di un Piano specifico dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
- collegamento tra strutture di servizio, attrezzature, aree verdi ecc.;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

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.

Gli interventi di nuova edificazione non possono essere realizzati su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (rifiuti organici, residui industriali, ecc.) o adibiti a discariche se non dopo la bonifica del suolo con le modalità e le procedure previste della normativa vigente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Un terreno per essere dichiarato fabbricabile deve avere i mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche, nonché di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

È vietato, per le colmate, l'uso di materiali inquinanti.

Le abitazioni presso i rilievi precollinari o terrapieni anche se sostenuti da muri debbono distare da essi almeno m.3 dal punto più vicino della scarpata ed essere dotate dei mezzi idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

La distanza delle finestre o porte dei locali di soggiorno non dovrà tuttavia essere minore di 8,00 m dalla scarpata o dal muro di sostegno.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Negli interventi che interessano immobili o aree pubbliche, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in rapporto al DM 1444/68, così come per gli interventi o per i quali è previsto un finanziamento pubblico superiore al 50 %, è fatto obbligo applicare:

- i Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi (CAM Edilizia), approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256,
- i contenuti del punto 4 dei Criteri Ambientali Minimi per l'acquisto di articoli per l'arredo urbano (CAM Arredo urbano), approvati con DM 5 febbraio 2015,
- i Criteri Ambientali Minimi per la progettazione di impianti per illuminazione pubblica (CAM Illuminazione pubblica), approvati con DM 27 settembre 2017,
- i Criteri Ambientali Minimi per illuminazione, riscaldamento/raffrescamento degli edifici, approvato con DM 7 marzo 2012;
- i Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione (3) di nuove aree verdi e di riqualificazione di aree esistenti, approvati con DM n. 63 del 10 marzo 2020.

Negli altri casi, l'Amministrazione Comunale può incentivare con apposito provvedimento l'applicazione dei CAM Edilizia.

53. Approvvigionamento idrico

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

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Qualunque costruzione che contenga locali destinati ad abitazione, permanenza o attività di persone deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto (A.Q.P.) ovvero da un acquedotto o pozzo privato autorizzato per usi potabili dai competenti uffici regionali; in alternativa, nei casi in cui non sia possibile l'approvvigionamento idrico dal sistema di acquedotto pubblico, potrà essere consentito l'uso di riserve idriche in serbatoi idonei a contenere alimenti.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'ARPA e l'uso deve essere autorizzato dal competente servizio ASL.

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.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimenti a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave). È fatto obbligo di dotare le civili abitazioni con più di due piani di riserva idrica di idonea capacità.

I contatori della rete idrica, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono possibilmente essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

I contatori generali per l'approvvigionamento idrico devono essere inseriti in contenitori o nicchie che risultino accessibili dall'esterno dell'edificio su cui insistono, tenendo in conto le disposizioni vigenti per i relativi tipi di impianto.

Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, in coerenza con il paragrafo 29.4 Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche del presente Regolamento, si promuove:

- il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili;
- la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.

54. Depurazione e smaltimento delle acque

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

Per il deflusso delle acque reflue domestiche e assimilate deve essere realizzata una rete di tubazione autonoma per il convogliamento nella fognatura comunale, secondo le vigenti normative inerenti il trattamento delle acque reflue e protezione dell'inquinamento, opportunamente dimensionata rispetto all'utenza servita, capace di resistere alle alte temperature e in grado di

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

soddisfare le esigenze di igiene dell'edificio e di tutela del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee.

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

Le acque meteoriche non devono essere immesse nelle reti di smaltimento delle acque reflue fognanti.

Quelle di prima pioggia devono essere convogliate in fogna bianca, mentre le altre acque meteoriche devono essere smaltite nel rispetto della vigente normativa.

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

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia. A tal proposito si farà riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 26 maggio 2016.

Acque reflue provenienti da insediamenti residenziali in zona agricola sono riutilizzabili per fertirrigazione previo trattamento di biofitodepurazione (biodegradazione della sostanza organica a opera di batteri e successivo fitoassorbimento dei prodotti mineralizzati mediante l'energia solare).

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

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti.

Nel caso di progetti di nuove costruzioni o di demolizione e ricostruzione, devono essere individuati spazi destinati esclusivamente all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani all'interno degli edifici e nelle relative aree pertinenziali, tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi sono considerati come Superficie Accessoria e non vengono computati nel calcolo della Superficie Lorda e del Volume di cui all'Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi della Parte Prima del presente Regolamento.

L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, devono essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio e devono essere opportunamente mitigati al fine di nascondere, per quanto possibile, alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.

Se ubicati nel fabbricato devono essere dotati di un adeguato un sistema di ventilazione, con esalazione sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia o sistema compatibile.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Detti spazi devono essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta e devono:

- avere pareti e pavimenti impermeabilizzati e facilmente lavabili
- possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

Se presente un giardino di pertinenza, può essere prevista area o locale adeguatamente attrezzato per l'installazione di una compostiera per il recupero della frazione organica biodegradabile dei rifiuti prodotti.

I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. L'integrità del contenitore deve essere garantita conformemente alle disposizioni vigenti.

56. Distribuzione dell'energia elettrica

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in materia.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

I contatori generali per l'energia elettrica devono essere inseriti in contenitori o nicchie tenendo in conto le disposizioni vigenti per i relativi tipi di impianto.

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizione contenute in norme speciali in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle regole di buona tecnica documentate da apposita dichiarazione su carta intestata dell'installatore, con relativa dichiarazione di conformità alle stesse disposizione di buona tecnica cui si è fatto riferimento. Tale dichiarazione deve essere firmata da un tecnico iscritto all'albo professionale. In Italia le norme C.E.I. (Commissione Elettronica Italiana) sono norme di buona tecnica.

Negli edifici sociali soggetti alle disposizioni di legge, gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico debbono essere posti a una altezza massima di m. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dalle citate norme, relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per le nuove costruzione, all'atto della richiesta di concessione edilizia, deve essere allegato, unitamente alla documentazione prescritta, lo schema, con relazione tecnica, dell'impianto elettrico firmato da tecnico abilitato secondo le vigenti disposizioni.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Al momento della richiesta di agibilità deve essere presentata la dichiarazione di conformità.

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 che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti 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.

Gli erogatori di gas ad uso domestico o industriale devono essere inseriti in contenitori o nicchie tenendo in conto le disposizioni vigenti per i relativi tipi di impianto.

58. Infrastrutture elettriche per ricarica veicoli

Ai sensi della normativa vigente in materia, il progetto di nuove costruzioni deve prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali e non.

Negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, nonché per gli interventi di ristrutturazione degli stessi dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, le infrastrutture elettriche devono essere predisposte per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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.

Per tutti gli interventi di trasformazione è raccomandato osservare i contenuti degli elaborati 4.4.1 - Parte prima e Parte seconda del PPTR e quanto disposto al paragrafo 29.2 Integrazione delle fonti rinnovabili di energia del presente Regolamento.

60. Impianti per teleradiocomunicazioni

L'installazione degli impianti di telecomunicazione nel territorio di Mola di Bari è disciplinata dal "Regolamento comunale per l'insediamento urbanistico e territoriale degli impianti per telefonia mobile e per telecomunicazioni radiotelevisive e minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici" col quale si dettano le prescrizioni idonee ad assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti per telefonia mobile e per telecomunicazioni radiotelevisive operanti nell'intervallo di frequenza compreso fra 100 Khz e 300 Ghz.

Nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni o opere straordinarie per la manutenzione dei fabbricati, costituiti da una o più unità immobiliare ovvero con presenza di più apparecchi radio-televisivi che richiedano antenne per la trasmissione, è obbligatoria la posa di un'antenna unica centralizzata.

Sono altresì vietate le discese delle suddette antenne tramite cavi volanti che di preferenza dovranno essere collocati nelle pareti interne dell'edificio e dove possibile, incassate e rivestite garantendo un'idonea soluzione architettonica.

In qualsiasi momento l'UTC ha facoltà di chiedere l'installazione dell'impianto centralizzato di antenne radio-televisive in sostituzione delle singole antenne, al fine di garantire la pubblica sicurezza.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICHE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

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, ecc.) 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 del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea 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.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Dirigente dell'Ufficio tecnico, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente capoverso.

Le aree inedificate o abbandonate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o altro in disuso, le cui condizioni possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. Tali interventi devono, comunque, precedere le eventuali opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.

Sono vietate tutte le opere che possano nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare le visuali d'ambiente, sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Per quanto non specificato nel presente paragrafo, si faccia riferimento al “Regolamento di Polizia Urbana per il decoro della città e la sicurezza dei cittadini”.

62. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Negli interventi sugli edifici di pregio è prescritta la generale conservazione e il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari presenti.

Per tutti gli interventi di trasformazione che rientrano nel campo di applicazione del presente paragrafo è raccomandato osservare le Linee Guida 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” e 4.4.7 - “Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette” degli elaborati del PPTR.

Sugli elementi che contribuiscono a formare l’aspetto esteriore degli edifici di pregio qualsiasi intervento deve garantire:

- a. il mantenimento degli elementi originari e tipici della tradizione;
- b. la conservazione degli elementi di rilevante e autonomo interesse storico-artistico e, quando ciò non sia possibile per l’avanzato stato di degrado, la ricostruzione filologica degli stessi;
- c. il trattamento delle parti compromesse da modificazioni o inserimenti incongrui, con impiego di forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali finalizzato al ripristino dell’originario assetto, quando possibile, o comunque a restituire assetti maggiormente coerenti con i caratteri dell’edificio e del contesto;
- d. l’impiego di materiali, colori e tecniche tradizionali od originarie, comunque, compatibili con l’immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale.

Sono fatte salve le specifiche prescrizioni di tutela definite dalla competente Soprintendenza nei casi di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Il ripristino delle facciate deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione preventiva e può essere compiuto tempestivamente dal proprietario.

63. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

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

- a. aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all’altezza di m 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 m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Tali divieti valgono anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano la larghezza non inferiore a m 6,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano di marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale, se non è previsto un marciapiede di larghezza pari o superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco. Per gli aggetti su strada la luce del balcone non può superare la larghezza del marciapiede e comunque il loro aggetto non può superare a m 1,20.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00.

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

I balconi coperti e circondati da pareti anche se finestrate (bow-windows) semplici o multipli, o balconi con più di due lati chiusi, devono rispettare le stesse limitazioni prescritte per i balconi aperti e sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a 10 m o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

I balconi chiusi non sono annessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno 5,00 m. Se la superficie frontale di essa supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

All'interno di aree private non soggette a pubblico passaggio, l'altezza fra piano di camminamento o marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante è ridotta a 2,40 m con la sola eccezione della pensilina che protegge l'ingresso al portone, per la quale detta altezza può essere ulteriormente ridotta a 2,20 m.

Tutti i parapetti o ringhiere che proteggono da caduta devono avere un'altezza minima, misurata da piano pavimento a testa parapetto (o all'estradosso dell'elemento di finitura del parapetto) o all'estradosso corrimano non inferiore a 1,00 m.

I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere attraversabili o sfondabili per urto accidentale.

Per le parti comuni o di uso pubblico e per i balconi e le terrazze di uso privato, i vuoti nell'elemento di protezione non devono superare la larghezza di 10 cm e comunque in modo rispondente alle norme per il superamento delle barriere architettoniche. Nel caso di uso di pannelli di vetro, questi devono essere certificati idonei alla protezione dal rischio di caduta nel vuoto in base alle norme tecniche vigenti in materia.

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.

Lo strumento di pianificazione, generale o attuativo, indica con allineamento, 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.

In caso di necessità legate alla sicurezza nella circolazione stradale o alla tutela dell'ambiente, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà concedere arretramenti rispetto ai suddetti allineamenti. I muri ciechi perimetrali, corrispondenti agli arretramenti, dovranno rispondere a un'adeguata veste architettonica in modo da rendersi omogenei con gli altri fronti.

65. Piano del colore

Tutti i muri di fabbrica visibili da spazi pubblici devono essere mantenuti in buono stato, costantemente puliti, intonacati e colorati.

Nelle more della redazione di un Piano del colore, tutti gli interventi da realizzare sui prospetti e sui fronti degli edifici, ivi compresa l'intonacatura, la tinteggiatura e la colorazione dei serramenti esterni, devono essere coerenti ed unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato e dell'intorno e garantendo l'integrazione col contesto, secondo i seguenti criteri:

- nella coloritura delle pareti degli edifici visibili da spazi pubblici sono vietate le tinte che possono generare oscurità o deturpare l'aspetto complessivo dell'abitato.
- il restauro e le coloriture parziali dei fronti delle case e degli edifici formanti un unico complesso, anche se appartenenti a più proprietari, dovranno essere fatti in modo da non rompere l'unità del complesso;
- non è fatto obbligo di intonaco e coloritura per gli edifici a paramento murario in laterizio o in pietra a facciavista;
- la scelta della colorazione delle facciate e degli elementi architettonici di prospetto deve essere attuata valutando:
 - o gli elementi cromatici delle parti esterne dei fabbricati esistenti o da edificare;
 - o le tecniche ed i materiali più idonei allo scopo di ottenere i risultati cromatici prescritti;

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- 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.

Qualora le tinte dei prospetti di fabbrica o dei muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il Dirigente dell'Ufficio tecnico, si riserva di ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori per una nuova coloritura fissando un congruo termine per l'esecuzione.

66. Coperture degli edifici

Le coperture e i loro aggetti 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 a terrazza e devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante.

Nel sistema relativo al deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili secondo le disposizioni normative vigenti in materia, oltre che secondo quanto prescritto dal presente Regolamento; è possibile, inoltre, realizzare serre bioclimatiche e tetti verdi progettati e realizzati secondo quanto prescritto dalle apposite normative statali, regionali ed UNI, garantendo l'accessibilità delle coperture stesse per le necessarie manutenzioni.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreatrice o sportive condominiali. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata di 1/1.

67. Illuminazione pubblica

L'Amministrazione Comunale persegue gli obiettivi della tutela dei valori ambientali finalizzati allo sviluppo sostenibile e promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente, attraverso:

- a. la riduzione dell'inquinamento luminoso, nonché il risparmio energetico attraverso la razionalizzazione degli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati, compresi quelli di carattere pubblicitario;
- b. il miglioramento delle caratteristiche tecniche e dell'efficienza degli impianti di illuminazione pubblica con una valutazione dell'impatto ambientale dei nuovi impianti.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed al ridotto consumo energetico.

L'installazione e la modifica degli impianti pubblica illuminazione è disciplinata dal Regolamento Regionale 22 agosto 2006, n. 13 e s.m.i..

I progetti, i materiali e gli impianti per l'illuminazione pubblica e privata a più basso impatto ambientale, per il risparmio energetico e per prevenire l'inquinamento luminoso devono prevedere:

- a. apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per $g \geq 90^\circ$, compresa tra 0,00 e 0,49 candele per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso; a tale fine, in genere, le lampade devono essere recessive nel vano ottico superiore dell'apparecchio stesso;
- b. lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali al sodio ad alta o bassa pressione, in luogo di quelle con efficienza luminosa inferiore. E' consentito l'impiego di lampade con indice resa cromatica superiore a $Ra=65$ ed efficienza comunque non inferiore ai 90 lm/w, esclusivamente nell'illuminazione di monumenti, edifici, aree di aggregazione e centri storici in zone di comprovato valore culturale e/o sociale ad uso pedonale;
- c. luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ed illuminamenti non superiore ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza;
- d. impiego di dispositivi in grado di ridurre, entro le ore 24.00, l'emissione di luce in misura superiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza.

Nel rispetto minimo dei criteri di cui ai capoversi precedenti, ogni forma d'illuminazione pubblica o privata anche non funzionalmente dedicata alla circolazione stradale, non deve costituire elemento di disturbo per gli automobilisti o costituire fonte di intrusione nelle proprietà private. A tal fine ogni fenomeno di illuminazione molesta o di abbagliamento deve essere limitato ai valori minimi previsti dalle norme tecniche e di sicurezza italiane ed europee.

Al fine di migliorare la sicurezza stradale si incentiva l'utilizzo di sistemi di segnalazione passivi (quali catarifrangenti e cat-eyes) o attivi (a LED fissi o intermittenti, indicatori di prossimità, linee di luce, etc..) ove l'illuminazione tradizionale potrebbe essere controproducente (tracciati pericolosi, svincoli, nebbia, etc..), in quanto insufficiente o eccessiva.

Nel centro storico e nelle vie commerciali saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- i centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi;
- l'illuminazione deve essere realizzata con apparecchi consoni al contesto architettonico.

È vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe al centro urbano.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Per tipologie impiantistiche diverse dalle precedenti, ovvero di impianti extraurbani, grandi aree, impianti sportivi, monumenti ed insegne si rimanda agli artt.6-7 del Regolamento Regionale 22 agosto 2006, n. 13.

Si richiamano le disposizioni dei

- Criteri Ambientali Minimi per l'acquisto di articoli per l'arredo urbano (CAM Arredo urbano), approvati con DM 5 febbraio 2015,
- i Criteri Ambientali Minimi per la progettazione di impianti per illuminazione pubblica (CAM Illuminazione pubblica), approvati con DM 27 settembre 2017.

68. Griglie ed intercapedini

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; l'intercapedine 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.

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

È opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

Nel caso di concessioni di porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, dovrà essere corrisposta la tassa comunale stabilita per l'occupazione di suolo pubblico in rapporto alla superficie impegnata e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

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

Vedasi anche il paragrafo 83 Intercapedini e griglie di aerazione del presente Regolamento.

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

Tutti gli impianti tecnologici dovranno essere concepiti in maniera perfettamente integrata con l'organismo edilizio, evitando la frammentarietà ed episodicità di soluzioni tecniche e logistiche slegate, ma privilegiando quelle integrate tra i tre livelli di progettazione (architettonico, strutturale, impiantistica).

È proibito inderogabilmente collocare o far sboccare sulle fronti dei fabbricati prospicienti sul suolo pubblico, i condotti dei camini, dei caloriferi o dello scarico dei motori a gas o a vapore.

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.

Le prese d'aria, esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno 3,00 m dal suolo se si trovano all'interno dei cortili ed almeno 6,00 m se su spazi pubblici.

La distanza da camini e altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste di emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

L'impianto di condizionamento deve essere dotato di strumentazione di tipo automatico per i controlli di sicurezza e di funzionamento.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianto di riscaldamento al fine di assicurare temperature dell'aria interna compresa tra i 18 °C e i 20 °C, che deve essere uguale in tutti gli ambienti dell'abitazione e nei servizi, esclusi ripostigli.

È 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 sacchetti impermeabili.

All'interno dell'abitazione è vietata l'installazione di apparecchi a combustione a fiamma libera per uso sanitario e riscaldamento di ambienti.

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni contenute in norme speciali in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle regole di buona tecnica documentata da apposita dichiarazione su carta intestata dell'installatore, con relativa dichiarazione di conformità alle stesse disposizioni di buona tecnica cui si è fatto riferimento.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o altro materiale non tossico. I condotti di scarico delle acque nere delle singole unità debbono essere muniti di sifone prima di raccordarsi con le colonne di scarico. Gli scarichi dovranno essere in materiale impermeabile, isolati da muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. I tubi di condotta principali e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas alle abitazioni, devono essere collocati esternamente agli alloggi: tanto i predetti tubi quanto quelli siti nell'interno delle abitazioni, debbono essere collocati allo scoperto, in modo da riuscire facilmente ispezionabili.

Per il per i tubi di acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno 1 m dal confine. Questa norma è derogata, limitatamente agli interventi previsti nelle zone di tutela storica.

I focolai, le stufe, le caldaie etc, saranno poste sopra volte in muratura o sopra materiali incombustibili. Ogni apparecchio di combustione avrà una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungatasi oltre il tetto per almeno 1 m e terminante con un fumaio in muratura o altro materiale idoneo, salvo l'uso consentito di canne ramificate.

Nei tratti attraversati del tetto, dei solai e di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una contro canna, un'intercapedine di almeno 3 cm per la circolazione dell'aria. È vietato far esalare il fumo inferiormente al tetto e stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospicienti il suolo pubblico. Il vapore che si scarica da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso il camino del fumo o altri a mezzo di appositi altri tubi che si innalzino verticalmente oltre il culmine dei tetti dei fabbricati circostanti. Le condutture e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno degli edifici debbono essere collocati esternamente alle pareti e riuscire facilmente controllabili. È comunque vietato collocare tubi del gas nel vano delle scale. Le condutture e gli impianti elettrici risponderanno alle norme prescrizioni di sicurezza vigenti. Nello scantinato i locali caldaia per il riscaldamento, motori ascensori e altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Tutti gli edifici devono essere allacciati alla rete della pubblica fognatura urbana

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti tipo Imhoff.

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

È comunque facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

70. Serramenti esterni degli edifici

Ogni costruzione deve avere coerenza per quanto attiene la tipologia e la coloritura dei serramenti, con particolare riferimento agli spessori dei profili, al numero dei battenti e ai sistemi di apertura.

Nel caso di interventi parziali, i nuovi serramenti si dovranno uniformare alla maggioranza dei serramenti esistenti, fatte salve le prescrizioni impartite dagli strumenti attuativi.

Nelle nuove costruzioni tutti i serramenti (porte e finestre), sia al piano terreno che ai piani superiori, non devono aprirsi verso le strade e gli spazi pubblici. Sopra la quota di 4.50 m è concesso che si aprano verso strade e spazi pubblici esclusivamente gli oscuranti, le persiane e gli avvolgibili.

Gli infissi potranno aprirsi verso l'esterno unicamente nei casi in cui sia richiesto da ragioni di sicurezza. In tale caso dovranno, comunque, essere adottate tutte le cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo.

La colorazione degli infissi deve armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata e rispettare la stessa tipologia e avere la medesima tinta e tonalità.

Per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nelle zone omogenee A e B dello strumento urbanistico vigente possono essere conservate le condizioni legittime esistenti ancorché non conformi a quelle del presente paragrafo. Per questi interventi è obbligatorio conservare nel colore originario i portoni in legno, laddove esistenti, o prevedere la ricostruzione possibilmente fedele, nel caso in cui gli elementi siano compromessi.

Le vetrine dei negozi non devono sporgere dalla superficie oltre 15 cm dalla facciata, fatte salve le prescrizioni degli strumenti attuativi. Sono vietate le vetrine dei negozi che coprano o tolgano la vista delle parti ornamentali o architettoniche delle facciate degli edifici.

71. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

Nelle more della redazione di specifico regolamento, l'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte dall'Amministrazione Comunale in conformità al "Regolamento per l'applicazione del canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari e le iniziative pubblicitarie".

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, vetrine, insegne o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura e si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, l'UTC può ordinarne la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite ed in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelli esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

72. Cartelloni pubblicitari

Nelle more della redazione di specifico regolamento, l'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte dall'Amministrazione Comunale in conformità al "Regolamento per l'applicazione del canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari e le iniziative pubblicitarie".

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano esse collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo, quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dal presente paragrafo devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materiale. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente paragrafo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

73. Muri di cinta

Per i muri di cinta, costituendo essi recinzione degli spazi aperti, vale quanto previsto al paragrafo 84 Recinzioni del presente Regolamento.

74. Beni culturali e edifici storici

Qualsiasi intervento su edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste. Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Gli interventi sugli edifici soggetti a vincolo storico, architettonico, culturale, naturalistico, ambientale, devono acquisire preventivamente il parere della competente Soprintendenza.

Nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni, risanamenti ed opere di manutenzione straordinaria di prospetti d'immobili esistenti, posti in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti d'interesse storico o ambientale, vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere le autorizzazioni di competenza con particolari

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

prescrizioni, allo scopo di non alterare e/o turbare le visuali e le prospettive d'ambiente, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso edilizio e ambientale.

75. Cimiteri monumentali e storici

L'area cimiteriale contiene il nucleo cimiteriale della città, di epoca novecentesca.

Gli interventi, che devono tendere al mantenimento delle caratteristiche di storicità della zona, sono disciplinati dalla relativa normativa di settore.

76. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto di quanto contenuto nel Capo II del presente Titolo e delle norme di sicurezza specifiche di settore.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

77. Superamento barriere architettoniche

Le barriere architettoniche sono definite dall'articolo 2 del D.M. 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 devono 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 D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

Le norme di cui al presente articolo si applicano fatte salve le esigenze di conservazione e integrazione dettate da vincoli storici, monumentali, paesaggistici (con riguardo alle quali devono essere individuate e proposte, a cura degli interessati, le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche oggetto di tutela) 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.

La specifica normativa nazionale relativa all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche è da intendersi come requisito minimo prestazionale. Ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscono la fruizione garantendo un maggior confort alle persone disabili.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche, da effettuare in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità ed alle distanze previste dagli atti di governo del territorio, sono ammessi anche se consistono in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Le opere di sono consentite esclusivamente ove ricorrano i seguenti presupposti:

- a. l'edificio interessato necessiti di opere di adeguamento al fine di risultare fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- b. uno o più soggetti disabili necessitino della fruibilità dell'edificio interessato.

La sussistenza dei presupposti deve essere dimostrata mediante:

- elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento e l'impossibilità tecnica di praticare soluzioni alternative all'interno della sagoma dell'edificio;
- la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art.8 della legge 13/89.

Le opere di cui sopra non possono pertanto comportare la creazione di nuovi organismi o unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di soggetti disabili.

Gli interventi diversi da quelli diretti al superamento e/o eliminazione delle barriere architettoniche, finalizzati all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili mediante addizioni volumetriche in deroga agli indici di fabbricabilità, sono disciplinati dagli atti di governo del territorio.

Ai fini dell'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:

- a. nei casi in cui sia prescritto il requisito della "accessibilità", di norma non è consentita l'installazione del campanello di chiamata tranne il caso in cui le modifiche da apportare alle aperture, accessi o percorrenze risultino incompatibili con i vincoli imposti dalla Seconda Parte del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ovvero da specifiche norme di tutela contenute negli atti di governo del territorio;
- b. qualsiasi intervento necessario alle esigenze dei disabili deve essere eseguito nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza.

Per l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione e/o di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, ivi comprese le sedi dei circoli privati, con l'esclusione di quelli già oggetto di pianificazione attuativa e/o con titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data del presente Regolamento Edilizio, sono richiesti i seguenti requisiti aggiuntivi:

- dotazione di un servizio igienico per il personale;
- dotazione di un servizio igienico per il pubblico idoneo per portatori di handicap.

77.1. Rampe

Ove possibile, l'integrazione dei collegamenti verticali interni è realizzata mediante rampe o ripiani ovvero entrambe le tipologie.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

La rampa è dotata di corrimano posto ad un'altezza compresa tra 90 centimetri e 1 metro e di cordoli laterali di protezione.

L'altezza massima del dislivello ottenuto mediante rampe inclinate poste in successione è pari a 3,20 metri. Se l'altezza del dislivello è maggiore, il superamento dello stesso è ottenuto con idonei mezzi meccanici.

Al fine di consentire il transito di una persona su sedia a ruote, la larghezza minima di una rampa è di 90 centimetri. Se la rampa è utilizzata nei due sensi di marcia, la sua larghezza minima è di 1,50 m.

La pendenza delle rampe non supera l'8%. Nei casi di adeguamento, sono ammesse pendenze superiori rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa; in tal caso, per rampe fino a 50 centimetri la pendenza massima ammessa è del 12. Nei casi di nuove costruzioni, le pendenze di rampe di collegamento fra piani orizzontali diversi, ammesse in funzione dello sviluppo lineare della rampa, sono le seguenti:

- a. per rampe fino a 5,00 m la pendenza massima ammessa è del 8%;
- b. oltre i 5,00 m la pendenza massima ammessa è del 5%.

Quando a lato della rampa si presenta un dislivello superiore a 20 centimetri ed il parapetto che affianca la rampa non è pieno, la rampa medesima è munita di un cordolo alto almeno 10 centimetri all'interno del quale sono previsti punti per permettere il deflusso degli agenti atmosferici.

Ogni 10,00 m di lunghezza ed in presenza di interruzioni mediante porte, la rampa prevede un ripiano orizzontale di dimensioni minime pari a 1,50 per 1,50 m, ovvero 1,40 per 1,70 m in senso trasversale e 1,70 m in senso longitudinale rispetto al senso di marcia, oltre l'ingombro di apertura di eventuali porte. Se la rampa ha la pendenza indicata alla lettera b) del punto precedente, il ripiano orizzontale è realizzato ogni 15 m di lunghezza.

77.2. Ascensori

Per garantire un servizio funzionale per ogni tipo di locale e di utente, il numero e le caratteristiche degli ascensori è proporzionale alla destinazione dell'edificio, alle presenze, ai tempi di smaltimento, di attesa ed al numero delle fermate.

Il percorso di collegamento tra l'ingresso principale e quello con l'ascensore è privo di ostacoli e impedimenti, al fine di garantire a chiunque di raggiungere ed utilizzare in autonomia il collegamento verticale meccanico. Gli impianti sono dotati di adeguata protezione dagli agenti atmosferici, se posti all'esterno dell'edificio.

Ove possibile, una parete dell'ascensore è realizzata in materiale trasparente.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Ogni ascensore è dotato di una cabina di dimensioni minime tali da permetterne l'uso da parte di una persona su sedia a ruote con l'eventuale accompagnatore.

Il ripiano di fermata anteriore alla porta della cabina è dotato di una profondità tale da contenere una sedia a ruote e consentire le manovre necessarie all'accesso.

Negli edifici di nuova edificazione, non residenziali, l'ascensore ha le seguenti caratteristiche:

- a. cabina di dimensioni minime di 1,40 m di profondità e 1,10 m di larghezza;
- b. porta con luce netta minima di 80 centimetri, posta sul lato corto;
- c. piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di 1,50 per 1,50 m.

Negli edifici di nuova edificazione residenziali l'ascensore ha le seguenti caratteristiche:

- a. cabina di dimensioni minime di 1,30 m di profondità e 95 centimetri di larghezza;
- b. porta con luce netta minima di 80 centimetri posta sul lato corto;
- c. piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di 1,50 per 1,50 m.

In caso di adeguamento di edifici preesistenti, se non è possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, l'ascensore può avere le seguenti caratteristiche:

- a. cabina di dimensioni minime di 1,20 m di profondità e 80 centimetri di larghezza;
- b. porta con luce netta minima di 75 centimetri posta sul lato corto;
- c. piattaforma minima di distribuzione anteriore alla porta della cabina di 1,40 per 1,40 m.

Le porte di cabina e di piano sono del tipo a scorrimento automatico e di dimensioni tali da permettere l'agevole accesso di persona su sedia a ruote. Nel caso di adeguamento, la porta di piano può essere del tipo ad anta incernierata purché dotata di sistema per l'apertura automatica.

I tempi di apertura e di chiusura delle porte assicurano un comodo accesso ad una persona su sedia a ruote. In tutti i casi le porte rimangono aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non è inferiore a 4 secondi. L'arresto ai piani avviene con autolivellamento con tolleranza massima di 2 centimetri. Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata avviene con porte chiuse.

La bottoniera di comando interna ed esterna è dotata di numerazione in rilievo e scritte con traduzione in Braille. Lateralmente alla bottoniera esterna è posta una placca di riconoscimento di piano in caratteri Braille. La bottoniera di comando interna è posta su una parete laterale ad almeno 35 centimetri dalla porta della cabina.

Ove possibile, all'interno della cabina è installato un sistema di sintesi vocale che, all'arresto dell'ascensore, indichi il numero del piano.

All'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, sono posti un videocitofono e una luce d'emergenza con autonomia minima di 3 ore. Le bottoniere, il campanello d'allarme ed il videocitofono sono posti ad un'altezza compresa fra 80 centimetri ed 1,20 metri. Ove possibile, all'interno della cabina è predisposta opportuna cartellonistica, con informazioni sul comportamento da tenersi in caso di blocco del sistema di collegamento verticale meccanizzato.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Nelle cabine ascensore che servono edifici pubblici o edifici privati con funzioni pubbliche è installato un corrimano posto all'altezza pari a 90 centimetri.

Sono comunque fatti salvi i requisiti di sicurezza e le caratteristiche standard richiesti dalle specifiche normative statali e comunitarie.

77.3. Impianti alternativi servoassistiti

In alternativa ad un ascensore o ad una rampa inclinata, l'integrazione dei collegamenti verticali interni è realizzata mediante apparecchiature, quali servo scala e piattaforma elevatrice, di seguito indicati come "impianti alternativi servo assistiti", atte a consentire il superamento di una contenuta differenza di quota a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Il percorso di collegamento tra l'ingresso principale e l'accesso agli impianti alternativi servoassistiti è privo di ostacoli e impedimenti, al fine di garantire a chiunque di raggiungere ed utilizzare in autonomia il collegamento verticale meccanico. Gli impianti sono dotati di adeguata protezione dagli agenti atmosferici, se posti all'esterno dell'edificio.

Al fine di garantire un agevole accesso e stazionamento della persona in piedi, seduta o su sedia a ruote, l'agevole manovrabilità dei comandi e la sicurezza sia delle persone trasportate che di quelle che possono venire in contatto con l'impianto in movimento, tutti gli impianti servoassistiti sono dotati di sistemi anticaduta, anticesoiamento, antischiacciamento, antiurto e di apparati atti a garantire sicurezze di movimento, meccaniche, elettriche e di comando. Lo stazionamento dell'apparecchiatura può essere realizzato con la pedana o piattaforma ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento.

Le piattaforme elevatrici sono predisposte per superare dislivelli non superiori a 4 m ed hanno una velocità non superiore a 0,1 m al secondo e rispettano, per quanto compatibili, le prescrizioni tecniche relative ai servoscala.

Fermi restando i requisiti di sicurezza e le caratteristiche standard richiesti dalle specifiche normative nazionali e comunitarie, i servo scala e le piattaforme elevatrici osservano le prescrizioni di cui ai punti 4.1.13 e 8.1.13 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

77.4. Accessi esterni agli edifici

Per agevolare l'accesso alle costruzioni edilizie, gli spazi, i varchi e le porte esterne di ingresso sono realizzati allo stesso livello dei percorsi pedonali. Tali accessi presentano una larghezza utile di passaggio di almeno 1,50 m.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

In corrispondenza degli accessi alle costruzioni edilizie sono ammessi dislivelli dei percorsi, purché arrotondati o smussati e di altezza non superiore a 2,5 centimetri. Se l'altezza del dislivello è maggiore, le variazioni di livello sono superate mediante rampe.

Il piano di eventuali collegamenti verticali è realizzato allo stesso livello dell'accesso.

Gli spazi antistanti e retrostanti l'accesso sono in piano e si estendono per ciascuna zona per una misura non inferiore a 1,50 m. In tali spazi è garantita, inoltre, un'adeguata protezione dagli agenti atmosferici.

78. Serre bioclimatiche

Ai sensi dell'art. 11 della LR 13/2008, le serre bioclimatiche o solari, come da definizione n. 51 della Parte Prima del presente Regolamento, devono avere superficie non superiore al 15% della superficie utile (SU) dell'unità abitativa e devono essere dotate di atto di vincolo circa tale destinazione.

Le serre bioclimatiche sono considerate al pari di volumi tecnici, non computabili nella determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e dei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.

Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alle planimetrie, la relazione di calcolo degli apporti energetici e la verifica delle norme igienico sanitarie. La realizzazione della serra bioclimatica comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

Per gli immobili ricadenti nelle aree urbane di pregio è facoltà dell'Amministrazione Comunale vietare la realizzazione di serre bioclimatiche.

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.

La realizzazione di tali tipologie di impianto è disciplinata da norme nazionali e specifici regolamenti regionali in materia, oltre che dai paragrafi 29.2 Integrazione delle fonti rinnovabili di energia ed 59 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili del presente Regolamento.

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 capoverso non devono avere né aperture né 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.

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elementi architettonici 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.

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche (fogna bianca) mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera o altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 m lineari verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno 3,00 m sul piano stradale.

I pluviali degli edifici situati nel Centro storico devono essere in ferro o ghisa o lamiera zincata ovvero in rame. I pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell'edificio ove sono collocati.

Dove non esiste la fognatura bianca è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano strada, evitando però che da ciò conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

Non è consentito lo sbocco radente al piano di marciapiede.

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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

È 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.

Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- all'illuminazione.

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 di ragione privata 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. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza pari o superiore ai 3/4 del perimetro:

Ampio cortile: Si intende per 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 m 20,00.

Cortile primario: Si intende per 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;

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Patio: Si intende per patio lo 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 m 4,00;

Cortile secondario: Si intende per cortile secondario uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è pari a superiore a m 5,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/8 di quella delle pareti che la circondano;

Chiostrina: Si intende per chiostrina, detta anche pozzo luce, 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.

Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di esse aperto sul cortile.

I cortili secondari debbono essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia e bonifica.

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 di ragione privata 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.

Negli spazi interni definiti come Ampio cortile, Cortile e Patio possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Nel caso di Cortili che per necessità di progettazione avessero forme particolari si dovranno scomporre i cortili in cortili elementari e verificare per ciascuno di essi le presenti disposizioni.

Non sono consentite nei Cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in Cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del Cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per una altezza non superiore a mt. 2,50.

L'area dei Cortili deve essere superiore alla quinta parte della somma delle superfici dei muri che la recingono, misurati questi in ogni caso dal pavimento del piano terreno alla sommità delle cornici di

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

coronamento dei muri perimetrali o della gronda e avere un'apertura minima di 9/10 m verso spazi pubblici.

L'altezza massima di ciascun muro prospiciente sui Cortili non deve essere superiore ad una volta e mezzo la distanza tra esso muro e la parete opposta.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di esse aperto sul cortile.

Per i muri di fabbrica in arretrato, rispetto ad uno o più lati del Cortile, è consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento stesso.

Nei Cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato ai proprietari ed ai conduttori aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che, a giudizio del Servizio Igiene Pubblica, previo esperimento degli accertamenti tecnici che si ritengano necessari a mezzo del competente P.M.P., possono essere causa di insalubrità o arrecare pregiudizio alla salute dei cittadini.

Limitatamente ad opere di risanamento di vecchi edifici è permessa la costruzione di Cortili secondari o mezzi cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi e ad una sola stanza abitabile per ogni appartamento.

Non è ammesso l'affaccio sui Cortili secondari di monolocali.

I Cortili secondari debbono essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia e bonifica.

Negli spazi interni definiti come Chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle Chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle Chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

I Cortili e le Chiostrine devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il pronto scolo delle acque meteoriche. Per i Cortili che abbiano un'area superiore al minimo regolamentare, basta una superficie pavimentata larga almeno 1,00 m lungo i muri dei fabbricati, purché sia sempre assicurato il pronto scolo delle acque ed impedita l'infiltrazione lungo i muri.

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.

83. Intercapedini e griglie di areazione

Ai fini del presente regolamento è definita "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 ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta,

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

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 areazione 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 0,20 m 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 ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Vedasi anche il paragrafo 68 Griglie ed intercapedini del presente Regolamento.

84. Recinzioni

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e devono uniformarsi alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti; l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente e devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti tipologie:

Aree rurali:

- a. le recinzioni a suddivisione di aree coltivate e non edificate in zona agricola devono essere realizzate con siepi vive impiantate a terra, staccionate in legno, sostegni lignei, muratura a secco o muratura calcarea fino ad un'altezza di 1,20 m, e sovrastante rete a maglia sciolta non plastificata fino a un'altezza di 2,00 m;
- b. per gli edifici ad uso abitativo è ammessa la recinzione dell'area di pertinenza degli edifici con siepi vive impiantate a terra, staccionate in legno, rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei, con muratura a secco o con muratura calcarea con altezza non superiore a 2,00 m.;
- c. per i fabbricati ad uso non abitativo non è ammessa la recinzione del resede, salvo quanto eventualmente previsto dal Piano di Miglioramento Aziendale;
- d. in presenza di equini, bovini e ova caprini la recinzione dei fondi agricoli, limitatamente all'area interessata al pascolo, dovrà essere finalizzata al soddisfacimento delle esigenze di custodia e avere una delle seguenti caratteristiche:

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- siepe autoctona;
- staccionata.

Area urbana:

- a. al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti deve, di norma, tenere conto degli allineamenti, dell'altezza e dei caratteri architettonici delle recinzioni limitrofe e di quelle del fabbricato. Nei casi in cui le recinzioni limitrofe non presentino caratteri tipologici adeguati al contesto, le nuove proposte dovranno essere adeguatamente motivate in funzione dei caratteri della zona;
- b. le recinzioni verso spazi pubblici e la viabilità devono essere realizzate con cancellata a orditura semplice su muretto di base (con materiali facciavista oppure devono essere intonacate e tinteggiate, di altezza non superiore a m. 0,80), tenendo conto del contesto e avente altezza complessiva non superiore a 2,00 m, possibilmente con siepe verso l'interno della proprietà;
- c. le recinzioni a suddivisione di aree private devono essere realizzate adottando una delle seguenti tipologie:
 - con muro pieno di altezza massima di 2,00 m;
 - con muretto o cordolo di altezza massima di 0,80 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,00 m;
 - con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,00 m;
 - con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m;
- d. nelle zone produttive, per soli motivi di sicurezza, l'altezza delle recinzioni può avere un'altezza massima di 2,50 m, in questo caso deve essere interamente realizzata con elementi metallici, che ne garantiscano la trasparenza;
- e. nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali è ammesso solo l'utilizzo di pali e rete metallica e/o siepi vegetali;
- f. in presenza di recinzioni di valore storico/architettonico è fatto obbligo di intervenire solo con interventi conservativi.

I cancelli non possono superare l'altezza della recinzione. Sono ammesse altezze superiori solo in caso di giustificate esigenze architettoniche di continuità con le recinzioni limitrofe.

I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale ed in perfette condizioni di visibilità.

Sopra i cancelli d'ingresso pedonali possono essere realizzate pensiline e, ai lati, strutture di raccordo con le recinzioni per gli alloggiamenti dei campanelli, contatori, cassette postali, etc. purché realizzate in coerenza con la tipologia della recinzione stessa e del manufatto principale.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Si richiamano le norme stabilite al paragrafo 45 Recinzioni.

85. Materiali, tecniche costruttive degli edifici

Tutte le parti degli edifici sia nuovi che esistenti devono corrispondere alle esigenze del decoro urbano, in riferimento alle tecniche costruttive, ai materiali da impiegare, le colorazioni degli edifici, le decorazioni e devono essere in armonia con quelle degli edifici limitrofi con particolare riguardo all'eventuale valenza storico-culturale degli stessi.

Per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti i materiali utilizzati e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica definiti al CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO, CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICHE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO, CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI del presente Titolo.

86. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

La disciplina delle aree di pertinenza e le opere in esse ammissibili sono individuate dalle norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico comunale generale o esecutivo.

Si intende per pertinenza l'opera edilizia che è destinata effettivamente e concretamente a servizio o ornamento dell'edificio, come da definizione n. 34 della Parte Prima del presente Regolamento.

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. I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione.

Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del titolare responsabile dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Alle aree di pertinenza si applica quanto disposto al paragrafo 61 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi oltre che dal "Regolamento di Polizia Urbana per il decoro della città e la sicurezza dei cittadini".

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione la quale specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Nelle aree di pertinenza è consentita l'installazione di manufatti secondo le disposizioni dei successivi paragrafi da 87 a 88.10.

87. Piscine

Le piscine sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture, di tipo edilizio che incidono con opere invasive sul sito in cui vengono realizzate, atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. Esse possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti, sempreché le N.T.E. del vigente P.R.G. non ne prescrivano il divieto.

La loro realizzazione, consentita nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e salvo prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- rispettare le norme UNI EN 16582-1, UNI EN 16582-2 nonché, in relazione al caso di specie, UNI EN 16582-3;
- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto;
- gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto;
- le piscine devono essere realizzate completamente interrate e scoperte; nelle zone terrazzate o di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite seminterrate fino ad un massimo di cm. 90, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario. Al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza;
- l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche e lo scarico delle acque sono comunque soggetti al parere dell'Azienda Sanitaria Locale;
- devono essere dotate di impianto di depurazione con pompa di riciclo e devono limitare per quanto possibile l'uso di acqua proveniente dall'acquedotto;
- la distanza minima dal confine dovrà essere non inferiore a 1,50 m.

Le piscine con sponde ripide devono prevedere la dotazione di idonee rampe di risalita per la piccola fauna che potesse cadervi dentro.

Ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo la piscina è considerata superficie impermeabile.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera. Le piscine di cui al presente capoverso potranno permanere solo durante la stagione estiva.

La realizzazione di piscine private nelle aree pertinenziali di costruzioni edificate in pietra a secco deve essere coerente con quanto disposto al punto 4.4 "L'organizzazione degli spazi esterni" dell'elaborato 4.4.4 "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" del PPTR.

88. Altre opere di corredo degli edifici

Tutte le ulteriori opere di corredo degli edifici non contemplate nei paragrafi precedenti devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali e la qualità architettonica definiti al CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO, CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICHE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO, CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI del presente Titolo.

Per le opere in oggetto si intendono manufatti di carattere accessorio che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, siano destinati in modo durevole al servizio di edifici esistenti al fine di renderne più agevole o funzionale l'uso, e che presentino i seguenti requisiti:

- a. modesta dimensione planivolumetrica rispetto all'edificio principale;
- b. assenza di carico urbanistico;
- c. caratteristiche tipologiche che ne garantiscano il requisito di accessorietà;
- d. insuscettibilità di utilizzo separato ed indipendente;
- e. incapacità di produrre reddito proprio.

I requisiti di cui sopra devono essere coesistenti.

Le caratteristiche tipologiche del manufatto devono essere tali da garantire l'utilizzo del bene stesso al servizio durevole del bene principale.

Tra questi rientrano:

- Barbecue e piccoli forni. I 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 1 per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo.
- Box in legno. Manufatti appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente removibili, 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 proprio resede di pertinenza. In caso di condominio l'ingombro esterno massimo non potrà superare 10,00 mq.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

- Piccole piscine. Strutture atte a consentire attività di balneazione di dimensione limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.
- Piccole serre. Strutture realizzate 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 1 per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. Dimensioni maggiori, fino ad un massimo di 15 mq, sono consentite nel caso in cui il giardino abbia una superficie maggiore di 500 mq.

Per tutte le opere di corredo esterne agli edifici, come classificate nei paragrafi successivi, la superficie complessiva massima d'ingombro non può essere superiore alla Superficie coperta del fabbricato (come da definizione n. 8 della Parte Prima del presente Regolamento) e comunque non superiore al 30% della superficie esterna di pertinenza.

Tali opere di corredo esterne agli edifici, se adiacenti al fabbricato, concorrono alla determinazione della sagoma se lo sporto o l'aggetto dal fabbricato eccede 1,50 m.

Laddove isolate, pur non costituendo volume, 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.

L'installazione di queste strutture deve in ogni caso avvenire anche nel rispetto delle disposizioni del D.M. 1444/68 e s.m.i. e di quelle del Codice Civile in materia di distanza dai confini e di affacci, a meno che uno dei lati non sia inferiore o uguale a 1,50 m e rispetti i requisiti dimensionali previsti per ciascuna tipologia.

Il tutto, fermo restando i diritti di terzi, le limitazioni, l'acquisizione di pareri ecc. derivanti da norme speciali o dalle disposizioni del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

88.1. Cisterne o Vasche

S'intende per cisterna un locale tombato, cioè completamente interrato, con funzione di riserve idrica o di serbatoio. S'intende, invece, per vasca 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 DPR n. 380/2001 e s.m.i. e dalle norme tecniche e di settore che disciplinano la materia.

88.2. Coperture Pressostatiche

Rientrano in questa categoria anche le coperture pressostatiche, sostenute unicamente da aria immessa a pressione che crea una sovrappressione atmosferica rispetto all'ambiente esterno. Queste strutture sono utilizzabili per la copertura stagionale dei campi o delle attrezzature a servizio dello sport e del tempo libero, con capacità complessiva in termini di presenza di spettatori, praticanti e addetti non superiore a 50 unità.

Fermo restando il rispetto tassativo dei vincoli di stagionalità, completa asportabilità e reversibilità di cui ai precedenti capoversi, le coperture pressostatiche sono considerate a tutti gli effetti opere di costruzione e la loro progettazione e realizzazione devono avvenire nel rispetto del paragrafo 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 del presente Regolamento. Inoltre la copertura pressostatica deve essere progettata e realizzata a membrana multipla, per conseguire i requisiti prestazionali della minor dispersione termica e del miglior comfort d'uso, riducendo al minimo l'effetto condensa.

Per le strutture pressostatiche è ammessa la realizzazione di una fondazione perimetrale in calcestruzzo per agganciare la copertura in telo attraverso sistemi di fissaggio inseriti in mantovane predisposte nel telo stesso lungo il perimetro di base. Devono essere previsti adeguati sostegni in grado di impedire il rischio del repentino abbattimento in caso di caduta di pressione.

Le coperture pressostatiche devono rispettare le distanze da confine, da strada e da fabbricati previste dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale in relazione alla zona urbanistica in cui sono posizionate ovvero quelle previste dagli strumenti attuativi, dalle norme del D.M. 1444/68 e ss.mm.ii. e dal Codice Civile in materia di distanza dai confini e di affacci.

La loro realizzazione, ancorché temporanea e provvisoria, è subordinata alla presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 19 Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. al settore per le attività produttive, in relazione alla funzione che la copertura pressostatica deve svolgere, corredata da dichiarazione/atto di impegno alla installazione ed al successivo smontaggio nel termine complessivo massimo di 180 giorni, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art 6, comma1, lett. e-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. Sono 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 e paesaggistici.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

88.3. Gazebo

Per gazebo s'intende una struttura leggera, non aderente al fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta su tutti i lati, realizzata con una struttura portante in materiale plastico, in metallo, o in legno, solitamente con sagoma di copertura di forma piramidale.

I gazebo sono consentiti solo su aree di proprietà privata pertinenziali a piano terra di uso esclusivo; non sono consentiti per realizzare depositi e simili e devono inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- avere altezza massima al colmo non superiore a m 3,00;
- non nuocere in alcun modo al decoro urbano o alterare le caratteristiche architettoniche del preesistente.

Tali strutture costituiscono superficie coperta dell'edificio.

Devono rispettare le norme vigenti in materia di distanza dai confini, da strade e da fabbricati nonché quelle del DM 1444/68 e del Codice Civile e del presente Regolamento, se superiori a 9 mq. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi.

88.4. Lucernari

Il lucernario o cupolino è un'apertura ricavata nella copertura per captare luce ed aria in direzione zenitale.

I lucernari o simili concorrono alla verifica del rispetto del rapporto aeroilluminanti, fatte salve le relative norme prescritte dal Codice Civile.

88.5. Manufatti Temporanei e Stagionali

Si definiscono interventi stagionali quelli volti a installare manufatti, solitamente prefabbricati, di facile rimovibilità e completa reversibilità, atti a 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 essere costruiti con materiali leggeri di copertura anche impermeabilizzanti, sostenuti da componenti non stabilmente ancorati al suolo seppur garanti della solidità e sicurezza dell'opera. Sono pertanto escluse fondazioni e qualunque forma di pavimentazione "edilizia" stabile.

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

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

88.6. Pensiline

Strutture leggere a sbalzo poste a protezione dagli agenti atmosferici ed ombreggiatura prive di elementi verticali di sostegno, come da definizione n. 38 della Parte Prima del presente Regolamento.

La sporgenza dal filo facciata deve essere quella strettamente necessaria ad assolvere la funzione per cui viene installata, nel rispetto di quanto previsto al paragrafo 63 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali e comunque non superiore a 1,20 m.

88.7. Pergolato e Pergotenda

Per pergolato s'intende una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi come da definizione n. 53 della Parte Prima del presente Regolamento, aperta su almeno tre lati e nella parte superiore.

Per Pergotenda si intende un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, di modeste dimensioni, che non modifica la destinazione d'uso dello stesso ed è facilmente ed immediatamente rimovibile. La struttura è simile a quella del Pergolato, la distinzione consiste nella finalità degli elementi orizzontali della Pergotenda, atti ad accogliere la tenda, quale elemento di protezione dal sole. L'apposizione della tenda non deve costituire chiusura della parte superiore, di fatti anche la Pergotenda deve essere aperta almeno su tre lati e nella parte superiore. In nessun caso è possibile sostituire la tenda (elemento ombreggiante in tessuto), con altro tipo di tecnologia e/o materiale tale da costituire una vera e propria copertura sigillata impermeabile.

I Pergolati e le Pergotende sono consentiti solo come pertinenza a servizio di alloggi o locali adibiti ad attività commerciali o produttive, con consumo all'aperto di alimenti, bibite, ecc. (pizzerie, gelaterie, bar, ristoranti, ecc.) atti per allocare al di sotto di essi tavolini e sedie nel periodo estivo, ovvero per parcheggiare autovetture. Le aree sottostanti non possono essere utilizzate per depositi e simili.

I pergolati e le pergotende devono inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- avere altezza media all'intradosso non superiore a 2,70 m;
- gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5;
- essere realizzati su aree pertinenziali, ovvero su suolo pubblico solo nel caso siano a servizio delle attività commerciali secondo le disposizioni del relativo Regolamento;
- essere realizzate con strutture autonome e leggere (verticale ed orizzontale) in legno o metallo;
- non possono mai essere tamponati in alcun modo e con nessun tipo di materiale (ad es.: stoffa, vetro, plexiglas, ecc.);
- non nuocere in alcun modo al decoro urbano o alterare le caratteristiche architettoniche del preesistente.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Tali strutture non costituiscono superficie coperta dell'edificio.

88.8. Strutture Ombreggianti

Sono strutture leggere, aperte su tutti i lati, con funzione ombreggiante e costituite da telo di copertura plastificato o incannucciati.

Al fine di promuovere la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, secondo le vigenti disposizioni di legge e gli indirizzi comunitari, in luogo della copertura plastificata o incannucciata è inoltre possibile installare pannelli fotovoltaici integrati in misura strettamente necessaria alla produzione di energia elettrica dell'unità immobiliare qualsiasi sia la destinazione d'uso della costruzione cui sono pertinenza.

Possono essere realizzate in aree esterne per:

- a. parcheggi residenziali atti a riparare le autovetture dei condomini;
- b. parcheggi a servizio di attività aventi qualsiasi destinazione d'uso;
- c. aree di proprietà privata pertinenziali, poste a servizio di edifici aventi qualsiasi destinazione d'uso.

Le strutture ombreggianti devono inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- avere altezza media all'intradosso non superiore a 2,70 m. Possono essere autorizzate maggiori altezze per specifiche e comprovate esigenze dell'attività;
- non nuocere in alcun modo al decoro urbano o alterare le caratteristiche architettoniche del preesistente.

Tali strutture non costituiscono superficie coperta dell'edificio.

In deroga ai limiti dimensionali prescritti al paragrafo 88 Altre opere di corredo degli edifici, nel caso in cui tali strutture siano adibite all'ombreggiamento di parcheggi, la loro superficie totale può essere pari a quella dell'area esterna destinata a parcheggio, fermo restando che non è consentita la copertura delle corsie di scorrimento e di manovra.

88.9. Tensostrutture

Manufatto coperto costituito da una struttura portante e da teli di copertura o di chiusura, mantenuti in posizione tramite tensione (cavi, tiranti, pali), ancorato al suolo e controventato adeguatamente per la sua stabilità. La proiezione verticale al suolo della copertura definisce una superficie coperta; qualora la tensostruttura sia perimetralmente chiusa essa definisce un volume.

L'entità dimensionale di tali strutture deve corrispondere alle esigenze strettamente correlate all'uso richiesto a servizio dell'immobile principale o per protezione di beni depositati all'aperto.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

La loro realizzazione, ancorché temporanea e provvisoria, è subordinata alla presentazione di istanza/segnalazione edilizia ordinaria ovvero altra comunicazione/segnalazione in ambito produttivo o commerciale in relazione alla funzione che la tensostruttura deve svolgere, corredata da dichiarazione/atto di impegno alla installazione ed al successivo smontaggio nel termine complessivo massimo di 180 giorni. Sono fatti salvi gli ulteriori adempimenti in termini di autorizzazioni e atti di assenso rivenienti dall'applicazione delle discipline di sicurezza strutturale, impiantistica, antincendio ed in materia igienico-sanitaria e, se del caso, paesaggistica.

88.10. Tettoie

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto come da definizione n. 41 della Parte Prima del presente Regolamento. Possono essere realizzate su aree pertinenziali di proprietà privata, poste a servizio di residenze, attività produttive e turistico-ricettive.

Le tettoie possono prevedere copertura costituita da pannelli fotovoltaici integrati e devono inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- avere altezza media all'intradosso non superiore a 2,70 m. Possono essere autorizzate maggiori altezze per specifiche e comprovate esigenze dell'attività;
- in caso di realizzazione in sopraelevazione al fabbricato, l'altezza totale derivante, misurata al punto più alto di estradosso della tettoia e alla base del fabbricato, deve rispettare il rapporto 1/1 fra la larghezza stradale ed altezza fabbricato compreso la tettoia. In caso di edificio esistente, qualora non sia già soddisfatto il rapporto predetto, la tettoia deve essere arretrata di 3 m dal filo stradale;
- non nuocere in alcun modo al decoro urbano o alterare le caratteristiche architettoniche del preesistente;
- devono essere realizzate con strutture autonome e leggere (verticali ed orizzontali) in legno, materiale plastico o metallo;
- non possono mai essere tamponate lateralmente in alcun modo e con nessun tipo di materiale;
- le acque piovane provenienti dalle falde della tettoia devono essere convogliate in apposite gronde e relativi pluviali, di materiale consono alla tipologia della zona;
- possono essere coperte con lamiera grecata anche a forma di coppo, in legno con eventuali sovrastanti tegole o coppi, o in materiale trasparente, ecc., a condizione che la soluzione prescelta sia consona alle caratteristiche architettoniche-tipologiche della zona e, principalmente, della costruzione esistente.

Tali strutture costituiscono superficie coperta dell'edificio.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

89. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e durante l'esecuzione dei lavori

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale è esercitata secondo quanto disposto dagli articoli 27 e 28 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

La vigilanza è esercitata dai funzionari ed agenti municipali delegati dal Sindaco, i quali hanno libero accesso agli immobili.

Ai sensi della legislazione vigente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita la vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche di destinazione degli immobili, per assicurarne la rispondenza alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, generali ed esecutivi nonché alle modalità e prescrizioni esecutive fissate nel titolo abilitativo.

A tale scopo, in cantiere devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali il Permesso di costruire con i disegni di progetto o copia degli stessi con dichiarazione di conformità agli originali.

Ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il Permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello (vedi paragrafo 22 Cartelli di cantiere del presente Regolamento), ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, i funzionari o agenti municipali ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al Dirigente del competente Ufficio Comunale, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il Dirigente o il Responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i., nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927 n. 1766, nonché delle aree di cui al D. Lgs. 42/2004, il Dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del D. Lgs. 42/2004 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte III del, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996 n. 662.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente capoverso, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al presente paragrafo, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi previsti per legge, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi 15 giorni dalla notifica il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio, su ordinanza del Sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

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 Delibera 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 DPR 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 lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo le opere eseguite e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini professionali.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

91. Aggiornamenti periodici del regolamento edilizio

Annualmente a far data dall'approvazione del presente Regolamento l'Amministrazione comunale provvede ad apportare le modifiche necessarie ai fini dell'adeguamento a normative sopravvenute senza che ciò comporti variante al Regolamento.

Il Regolamento Edilizio viene aggiornato con la procedura di cui all'art. 3 della LR n. 3/2009, ove applicabile.

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, così come ogni modifica e/o integrazione dei vigenti Regolamenti Comunali a cui si è fatto riferimento nei paragrafi precedenti, nonché le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, fatte salve, in ogni caso, in quanto prevalenti, le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nell'allegato A della Parte Prima del presente Regolamento.

91.1. Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse potrà ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

92. Disposizioni transitorie

I procedimenti edilizi presentati prima dell'entrata in vigore 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 in corso di realizzazione devono essere adeguate alle norme del presente Regolamento Edilizio.

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.

Regolamento Edilizio Comunale – Parte Seconda

Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.