



Comune di Ruvo di Puglia



p | u | g | piano urbanistico generale di ruvo di puglia



E L A B O R A T I D I P U G



Ufficio Tecnico Comunale - Ruvo di Puglia

Progettista: Direttore Area 9 - Ing. Vincenzo D'Ingeo

Supporto tecnico-scientifico fino a Marzo 2011

Dip.to di Scienze dell'Ingegneria Civile e dell'Architettura - Politecnico di Bari

Responsabile scientifico: Prof. Arch. Nicola Martinelli

Contributo partecipativo:

Ufficio del PUG (Tavolo Tecnico)

Supporto tecnico alla redazione del piano:

Dott.ssa Archeologa Alessia Amato

Ing. V. Francesco Campanale

Arch. Maria Curci

Arch. Marco Lucafò

Dott. Geologo Angelo Ruta

Arch. Roberto Ruta

Contributi interni d'ufficio: Direttore Area 10 - Arch. Giambattista Del Rosso (Mar. / Dic. 2015)

Aggiornamenti conseguenti alla 2° Conf. di Coopianificazione (Feb. 2016) - Coordinamento gruppo tecnico: Arch. Giambattista del Rosso

Correzioni grafiche: Geom. Nicolò De Simone

REGOLAMENTO EDILIZIO

PIANO URBANISTICO GENERALE

Marzo 2016

SOMMARIO

CAPITOLO I – NORME PRELIMINARI	6
SEZIONE I - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	6
Articolo 1. <i>Oggetto del Regolamento</i>	6
Articolo 2. <i>Richiamo ad altre disposizioni statali e regionali</i>	6
SEZIONE II - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI	7
Articolo 3. <i>Definizioni, indici e parametri</i>	7
SEZIONE III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI	12
Articolo 4. <i>Definizioni degli interventi</i>	12
CAPITOLO II - LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	17
SEZIONE I - COMPETENZE E COMPOSIZIONE	17
Articolo 5. <i>Competenze</i>	17
Articolo 6. <i>Composizione</i>	18
SEZIONE II - NOMINA, DURATA E FUNZIONAMENTO	18
Articolo 7. <i>Nomina e durata</i>	18
Articolo 8. <i>Funzionamento e partecipazione ai lavori</i>	19
Articolo 9. <i>Funzioni del RUP paesaggistico e istruttoria delle pratiche</i>	20
Articolo 10. <i>Termini per l'espressione del parere</i>	20
Articolo 11. <i>Casi di incompatibilità e di decadenza dei commissari</i>	21
Articolo 12. <i>Rapporto tra Commissione Locale per il paesaggio e strutture tecniche comunali</i>	21
Articolo 13. <i>Norme di rinvio</i>	22
CAPO III – NORME PROCEDURALI	23
Articolo 14. <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	23
Articolo 15. <i>SUAP Sportello unico per le attività produttive</i>	23
Articolo 16. <i>SUE Sportello unico per l'edilizia</i>	23
Articolo 17. <i>Modalità di attuazione del PUG</i>	24
Articolo 18. <i>Attività edilizia libera e delle Pubbliche Amministrazioni</i>	24
Articolo 19. <i>Opere da eseguirsi con procedure d'urgenza</i>	25
Articolo 20. <i>Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia</i>	25
Articolo 21. <i>Titoli abilitativi degli interventi edilizi diretti</i>	25
Articolo 22. <i>Interventi soggetti a Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)</i>	27
Articolo 23. <i>Procedura per la presentazione della SCIA</i>	27
Articolo 24. <i>Casi di proroga e decadenza della SCIA</i>	29
Articolo 25. <i>Interventi soggetti a Permesso di costruire (PdC)</i>	30
Articolo 26. <i>Procedura per il rilascio del PdC</i>	30
Articolo 27. <i>Decadenza e proroga dei termini del PdC</i>	31
Articolo 28. <i>Varianti in corso d'opera</i>	32
Articolo 29. <i>Elaborati Progettuali</i>	32
Articolo 30. <i>Riferimenti normativi e definizione</i>	35
Articolo 31. <i>Compensazione urbanistica</i>	36
Articolo 32. <i>Crediti edilizi</i>	37
Articolo 33. <i>Perequazione e distretti perequativi</i>	38
Articolo 34. <i>Perequazione modalità attuative</i>	38
Articolo 35. <i>Perequazione urbanistica: criteri generali</i>	39
Articolo 36. <i>Soggetti aventi diritto a presentare i Piani urbanistici esecutivi (PUE)</i>	41
Articolo 37. <i>Iter di formazione dei PUE</i>	42
Articolo 38. <i>Validità dei PUE</i>	43

Articolo 39.	Convenzioni attuative	43
Articolo 40.	Procedura per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione	44
Articolo 41.	Elaborati grafici dei PUE	44
Articolo 42.	Campeggi liberi occasionali	50
Articolo 43.	Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.....	50
Articolo 44.	Installazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....	51
Articolo 45.	Depositi di materiale su aree scoperte	52
Articolo 46.	Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.....	52
Articolo 47.	Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.....	53
Articolo 48.	Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami	53
Articolo 49.	Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche	53
Articolo 50.	Impianti di captazione dell'energia alternativa.....	54
Articolo 51.	Trasferibilità del PdC.....	54
Articolo 52.	Proroga	54
Articolo 53.	Varianti	54
Articolo 54.	Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi.....	54
Articolo 55.	Adempimenti preventivi all'inizio dei lavori.....	55
Articolo 56.	Deposito dei progetti degli impianti e dichiarazioni di conformità	55
Articolo 57.	Campionatura delle tinte e dei rivestimenti	56
Articolo 58.	Punti fissi e perimetro delle costruzioni	56
Articolo 59.	Interruzione dei lavori.....	56
Articolo 60.	Ultimazione dei lavori.....	56
Articolo 61.	Collaudo statico	57
Articolo 62.	Certificato di agibilità	57
Articolo 63.	Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	58
Articolo 64.	Scarico dei materiali - demolizioni - pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	58
Articolo 65.	Responsabilità degli esecutori di opere	59
Articolo 66.	Manomissione del suolo stradale	59
Articolo 67.	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici	60
Articolo 68.	Opere e/o interventi potenzialmente pericolosi connessi all'uso di combustibili solidi, fluidi e/o gassosi.....	60
Articolo 69.	Igiene, sicurezza e decoro delle aree libere	60
Articolo 70.	Richiamo alla normativa antincendio.....	61
CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE		62
SEZIONE III -	SEZIONE I – ABACO DELLE MORFOTIPOLOGIE INSEDIATIVE	62
Articolo 71.	Morfotipologie insediative per i contesti urbani consolidati	62
Articolo 72.	Morfotipologie insediative per i contesti urbani di nuovo impianto.....	62
Articolo 73.	Morfotipologie insediative per i contesti rurali	63
Articolo 74.	Morfotipologie per gli spazi naturali	63
SEZIONE IV -	SEZIONE II - REQUISITI GENERALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI	64
Articolo 75.	Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale	64
Articolo 76.	Classificazione dei locali	64
Articolo 77.	Caratteristiche dei locali	66
Articolo 78.	Soffitti inclinati e soppalchi.....	68
Articolo 79.	Piani seminterrati e interrati	68
Articolo 80.	Sottotetti.....	69
Articolo 81.	Recupero dei sottotetti, dei porticati, dei locali interrati e seminterrati	70
Articolo 82.	Strutture precarie	70
Articolo 83.	Pergolati e tettoie.....	71
Articolo 84.	Volumi tecnici ed impiantistici.....	72

SEZIONE V -	AMBIENTE URBANO	73
Articolo 85.	Verde in ambiente urbano	73
Articolo 86.	Decoro spazi pubblici e arredo urbano	73
Articolo 87.	Insegne e mezzi pubblicitari.....	74
Articolo 88.	Dispositivi stradali per impedire la sosta	75
Articolo 89.	Passaggi e percorsi pedonali	76
Articolo 90.	Mobilità sostenibile	77
Articolo 91.	Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico, temporanea o permanente (e proiezione di tende aggettanti su spazio pubblico).....	77
Articolo 92.	Disciplina di strumenti utili all'integrazione dei disabili e norme per l'eliminazione delle "barriere architettoniche"	79
Articolo 93.	Disciplina degli interventi nel Sottosuolo.....	79
Articolo 94.	Scarico delle acque	80
Articolo 95.	Reti di servizi pubblici	81
Articolo 96.	Allacciamento alle reti.....	81
Articolo 97.	Intercapedini e griglie di aerazione	82
Articolo 98.	Toponomastica e segnaletica	82
Articolo 99.	Rinvenimenti e scoperte	82
SEZIONE VI -	SPAZI PRIVATI	83
Articolo 100.	Accessi e passi carrabili	83
Articolo 101.	Strade private	83
Articolo 102.	Recinzioni.....	84
Articolo 103.	Spazi inedificati.....	84
Articolo 104.	Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	85
Articolo 105.	Numeri civici	85
Articolo 106.	Box ed autorimesse	85
SEZIONE VII -	RAPPORTO CON L'AMBIENTE CIRCOSTANTE	86
Articolo 107.	Norme di buona costruzione.....	86
Articolo 108.	Ambiente edilizio urbano.....	86
Articolo 109.	Zoccolature	87
Articolo 110.	Elementi aggettanti.....	87
Articolo 111.	Allineamento degli edifici	88
Articolo 112.	Intercapedini.....	88
Articolo 113.	Coperture, volumi tecnici.....	88
Articolo 114.	Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	89
Articolo 115.	Marciapiedi e porticati	89
Articolo 116.	Recinzioni e muri di sostegno	90
Articolo 117.	Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua	91
Articolo 118.	Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo.....	91
Articolo 119.	Aspetto e manutenzione degli edifici.....	91
Articolo 120.	Tinteggiature e rivestimenti	92
Articolo 121.	Antenne radio-televisive	92
Articolo 122.	Valorizzazione delle corti, dei cortili e delle aree di pertinenza	93
Articolo 123.	Aree naturali.....	93
Articolo 124.	Salvaguardia e formazione del verde	94
SEZIONE VIII -	FASCE DI AMBIENTAZIONE STRADALE	95
CAPO V - PRESTAZIONI AMBIENTALI		96
SEZIONE IX -	PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO	96
Articolo 125.	Orientamento dell'edificio	96
Articolo 126.	Protezione dal sole.....	96

Articolo 127.	Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti e di quelli di nuova costruzione	97
Articolo 128.	Salubrità del Terreno	97
Articolo 129.	Isolamento dall'umidità.....	98
Articolo 130.	Isolamento Termico	99
Articolo 131.	Contenimento delle dispersioni e materiali eco-sostenibili	99
Articolo 132.	Isolamento acustico.....	99
Articolo 133.	Tetti e pareti verdi	100
Articolo 134.	Illuminazione e ventilazione naturale.....	100
Articolo 135.	Ventilazione naturale	100
Articolo 136.	Ventilazione meccanica controllata.....	101
Articolo 137.	Rifornimento idrico	101
Articolo 138.	Caratteristiche illuminotecniche dei fabbricati.....	102
Articolo 139.	Deposito temporaneo di rifiuti solidi	102
Articolo 140.	Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	102
Articolo 141.	Impianti speciali.....	103
SEZIONE X -	EDILIZIA SOSTENIBILE, ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E FONTI RINNOVABILI	104
Articolo 142.	Edilizia sostenibile.....	104
Articolo 143.	Attestazione di prestazione energetica	106
Articolo 144.	Criteri per il contenimento energetico, fonti rinnovabili e bioedilizia.....	107
SEZIONE XI -	ZONE A VINCOLO	109
Articolo 145.	Il Parco dell'Alta Murgia – I Tratturi – Area Archeologica	109
CAPITOLO VI - NORME PER EDILIZIA RURALE		112
Articolo 146.	Qualifiche imprenditoriali in agricoltura	112
Articolo 147.	Costruzione edifici rurali	112
Articolo 148.	Norme edilizie	113
Articolo 149.	Norme igieniche.....	113
Articolo 150.	Impianto di riscaldamento e acqua calda.....	114
Articolo 151.	Collegamenti alla viabilità	114
Articolo 152.	Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti	114
Articolo 153.	Ispezione dell'Ufficiale sanitario, sanzioni	115
Articolo 154.	Disposizioni per i soggetti non aventi qualifica imprenditoriale.....	115
Articolo 155.	Stalle e concimaie	116
Articolo 156.	Norme generali nei contesti rurali	116
Articolo 157.	Vigilanza sulle attività edilizie e sulle modificazioni di destinazione	117
Articolo 158.	Procedure e provvedimenti per le attività irregolari.....	117
Articolo 159.	Provvedimenti in casi di annullamento di permesso di costruire o di SCIA.....	117
Articolo 160.	Altre sanzioni amministrative	118
Articolo 161.	Contravvenzioni	118
Articolo 162.	Sanzioni penali.....	118
Articolo 163.	Decadenza delle agevolazioni fiscali.....	119
Articolo 164.	Divieto di allacciamento a pubblici servizi	119
CAPITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....		120
Articolo 165.	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.....	120
Articolo 166.	Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....	120
Articolo 167.	Norme abrogate	120
Articolo 168.	Entrata in vigore del presente regolamento.....	120

CAPITOLO I – NORME PRELIMINARI

Sezione I - *Ambito di applicazione*

Articolo 1. **Oggetto del Regolamento**

Oggetto del presente Regolamento Edilizio, unitamente alle Leggi Statali e Regionali vigenti in materia, ovvero a quanto disposto nelle N.T.A. del Piano Urbanistico Generale (PUG), è la regolamentazione delle attività e/o delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia, anche temporanea, sul territorio comunale. Il presente RE disciplina altresì le modalità costruttive, gli aspetti tecnico – estetici, igienico – sanitari, quelli relativi alla sicurezza e alla vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi; fornisce le norme regolamentari in materia di edilizia, di decoro e di igiene urbana, di tutela dei beni paesaggistici ed architettonici, regola l'attività di vigilanza sul territorio comunale.

Articolo 2. **Richiamo ad altre disposizioni statali e regionali**

Il presente Regolamento Edilizio:

- a. è stato redatto avendo recepito la disciplina urbanistico – edilizia definita dalle Norme Statali e Regionali vigenti e coerentemente con le disposizioni delle N.T.A. del Piano Urbanistico Generale (PUG);
- b. richiama le Norme Statali e Regionali vigenti in materia urbanistico – edilizia che prevalgono sulla normativa comunale.

I riferimenti e rimandi di cui all'art. 2 co. 1 sono riportati nel presente Regolamento Edilizio al solo fine di migliorarne la completezza e la comprensione; resta fermo che le Norme Statali e Regionali sono operanti indipendentemente dal loro recepimento nella normativa locale, laddove dalle stesse non sia diversamente stabilito.

Eventuali modifiche o integrazioni al quadro normativo statale o regionale di cui al co. 1 del presente art., si intendono automaticamente recepite nel presente Regolamento Edilizio e ne diventano parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Quanto all'art. 2 co. 3 si ritiene valido anche per le disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che dovessero essere emendate successivamente all'approvazione del presente RE.1.

Sezione II - *Definizioni, indici e parametri*

Articolo 3. **Definizioni, indici e parametri**

1. Superficie utile lorda (Sul) [mq]:

Superficie utile lorda Sul: misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici.

Dal computo della Sul è esclusa:

- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri relativi ad edifici pluri appartamento
- la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio. Il vano tecnico va appositamente rappresentato in un progetto di dettaglio (esecutivo/costruttivo) degli impianti, che rappresenti gli effettivi ingombri delle apparecchiature e giustifichi, di conseguenza, le dimensioni dello stesso vano tecnico
- gli spazi non interamente chiusi anche se coperti (quindi con almeno un lato aperto), quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 40% della Sul complessiva
- la superficie dei soppalchi, quando non superino il 40% della Sul del locale soppalcato
- le superfici dei locali completamente interrati o emergenti non oltre m 0,80, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi.

2. Superficie utile netta (Sun) [mq]:

è pari alla superficie utile lorda (Sul) calcolata al netto delle pareti perimetrali, delle pareti interne, dei pilastri, dei vani porta e delle porte finestre, delle canne di aerazione o fumarie, dei camini, dei cavedi, delle scale interne non comuni e delle logge.

3. Superficie a verde (SV) [mq]:

area permeabile sistemata a verde, destinata a piantumazioni con essenze florovegetative autoctone e non, che non sia costruita né a livello di pavimentazione, né nel sottosuolo.

4. Superficie permeabile (SP) [mq]:

indica la superficie, espressa in metri quadri, non pavimentata in modo impermeabile e non occupata da costruzioni fuori e/o entro terra, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche.

5. Indice di permeabilità [%]:

definisce la quantità di superficie filtrante, espressa in percentuale sulla Superficie fondiaria, ovvero la quantità minima di superficie del lotto da mantenere o sistemare a verde con esclusione di qualsiasi edificazione, anche sotterranea, o di pavimentazione. Non può essere inferiore al 5% della Superficie fondiaria.

6. Indice di densità territoriale (Dt) [ab/ha]:

definisce il numero massimo di abitanti teorici insediabili per ciascuna unità di superficie territoriale espressa in ettari.

7. Superficie residenziale (Sr) [mq]:

è la superficie calpestabile, espressa in metri quadri, destinata agli ambienti con destinazione d'uso residenziale, calcolata al netto delle murature, tramezzi e vani porta e porta finestre, tettoie, ingombri di scale e ascensori, vani d'ingresso a scale comuni, vani tecnici, spazi per riunioni, parcheggi e autorimesse entro e fuori terra (compresi i relativi spazi di accesso e manovra).

8. Superficie non residenziale (Snr) [mq]:

è la superficie calpestabile, espressa in metri quadri, a servizio funzionale dell'abitazione, misurata al netto delle murature, tramezzi e vani porte e portefinestre, comprensiva però di balconi, logge, portici, cantinole, locali di deposito, terrazzi, ballatoi, tettoie, ingombri di scale e ascensori, vani tecnici/locali per impianti tecnologici, vani d'ingresso a scale comuni, spazi per riunioni, parcheggi e autorimesse entro e fuori terra, compresi dei relativi spazi di accesso e manovra.

9. Superficie di vendita (SV) [mq]:

si intende la superficie appartenente ad un esercizio commerciale, espressamente destinata alla vendita delle merci e/o prodotti (comprende ogni tipo di arredo).

Sono esclusi dalla superficie di vendita i locali adibiti a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici, servizi (spazi collocati prima o dopo la cassa).

10. Altezza Lorda di Piano (ALP) [ml]:

- a) è costituita dalla differenza tra le quote dei pavimenti di due piani;
- b) in caso di copertura inclinata l'ALP corrisponde alla misura sulla verticale compresa tra pavimento e punto estradosale della copertura calcolato ai 2/3 dell'altezza tra linea di gronda e colmo;

11. Altezza di Piano (AP) [ml]:

- c) è costituita dalla differenza tra le quote estradossali al grezzo di due piani sovrapposti, al netto dei maggiori spessori dei solai realizzati in ottemperanza alle normative in materia di risparmio del consumo ;
- d) nel caso di copertura a volta si considera come altezza netta la somma dell'altezza dal pavimento all'imposta della volta ed i 2/3 dell'altezza dall'imposta alla chiave di volta.
- e) nel caso di copertura inclinata l'altezza si misura a metà della falda; il punto più basso all'interno dell'ambiente, all'appoggio della falda sulle pareti perimetrali, non potrà essere più basso di m 1,80.

12. Linea di gronda:

è costituita, nei casi di coperture a falde, dalla linea di intersezione tra il piano cui appartiene la parete esterna su cui la falda poggia ed il piano cui appartiene l'estradosso della falda medesima.

13. Densità Territoriale (DT) [ab/ha]:

è il rapporto tra numero di abitanti e la ST; è espressa in abitanti/ettaro (ab/ha).

14. Densità Fondiaria (DF) [ab/ha]:

è il rapporto tra numero di abitanti e SF; è espressa in abitanti/ettaro (ab/ha).

15. Arredo urbano:

insieme di elementi di finitura che fanno da completamento ad uno spazio esterno ad uso collettivo avente finalità sia pratiche che estetiche. Fanno parte dell'arredo urbano:

- a) le pavimentazioni per le aree pedonali e veicolari, per i parcheggi, gli scivoli, le piste ciclabili;
- b) la segnaletica stradale, edilizio – urbanistica, turistica;
- c) le attrezzature per la mobilità per le fermate dei mezzi pubblici, per i percorsi pedonali meccanizzati, per i sovrappassi e i sottopassi, per le barriere di protezione;
- d) le attrezzature per il verde comprese le recinzioni, le protezioni per le piante, i sentieri e i percorsi interni, le vasche e i giochi d'acqua, gli impianti di innaffiamento;
- e) gli arredi come panchine, chioschi, contenitori di rifiuti, servizi igienici, pensiline, fioriere, cabine telefoniche, cassette postali, ecc.;
- f) gli impianti per l'illuminazione pubblica;

- g) l'impiantistica riferita alle reti dei servizi e alle loro parti visibili;
- h) le installazioni pubblicitarie quali supporti per manifesti, insegne luminose, cartellonistica, giornali luminosi ed elettronici, installazioni per usi temporanei.

16. Parcheggi privati:

- a) spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di mq 2,50 x 5,00;
- b) nel caso di attività commerciali all'interno del Centro Storico, il gestore o il proprietario ha la facoltà di monetizzare la superficie obbligatoria per parcheggio con l'obbligo di segnalazione della stessa e di garanzia di accessibilità diretta;
- c) nel calcolo dei Posti Auto è esclusa la superficie delle aree di manovra.

17. Parcheggi pertinenziali:

per parcheggi pertinenziali si intendono i parcheggi comunque destinati a costituire stabile pertinenza di una unità immobiliare.

- a) Per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed estensioni edilizie vanno previsti, oltre i parcheggi pubblici, i parcheggi privati previsti dalla normativa vigente (L n. 122 del 24 marzo 1989);
- b) nel caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali è sempre prodotto atto pubblico di asservimento delle relative superfici all'immobile pertinenziale;
- c) esclusivamente in zona territoriale omogenea di tipo A, ove si dimostri l'impossibilità materiale di reperire parcheggi pertinenziali nell'ambito dell'area di intervento, sono ammesse deroghe in merito al reperimento di tali aree;
- d) nel calcolo dei Posti Auto è esclusa la superficie delle aree di manovra.

18. Parcheggi pubblici:

aree pubbliche e di uso pubblico destinate alla sosta temporanea o prolungata di autoveicoli. Il relativo utilizzo può essere disciplinato anche in termini di tariffe ed orari di servizio e regolato tramite convenzione con l'Amministrazione Comunale se realizzato e gestito da privati.

19. Verde privato:

area libera da costruzioni, sistemata a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti o previsti da progetto.

20. Unità edilizia:

rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurata – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

21. Unità immobiliare:

si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o meno, compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, concorrenti a determinare l'unitarietà spaziale, funzionale e distributiva; non fanno parte dell'unità immobiliare le eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o condominiale situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.

22. Capacità edificatoria massima (Vmax) [mc]:

è data dal prodotto tra indice di edificabilità e relativa superficie:

- nel caso di ST, il V_{maxT} sarà dato da : $IT \times ST$;
- nel caso di SF, il V_{maxF} sarà dato da : $IF \times SF$.

23. Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili (zone A, B, C) [mc/ab]:

da art. 3, D.M. n 1444 del 2 aprile 1968:

"(...) Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccco.)."

24. Densità arborea (DA) e arbustiva (Dar):

esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora in ogni intervento; nel calcolo sono comprese le essenze preesistenti.

25. Opere di urbanizzazione:

1. le opere di urbanizzazione si distinguono, come per legge, in primarie e secondarie. Sono opere di urbanizzazione primarie, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.:
 - a. strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio,
 - b. fognature,
 - c. rete idrica,

- d. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- e. pubblica illuminazione,
- f. spazi di verde attrezzato,
- g. cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.
- h. Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.:
- i. asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- j. mercati di quartiere, delegazioni comunali,
- k. chiese e altri edifici religiosi,
- l. impianti sportivi di quartiere,
- m. aree verdi di quartiere,
- n. attrezzature socio - culturali;
- o. attrezzature sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Sezione III - ***Definizione degli interventi urbanistico-edilizi***

Articolo 4. Definizioni degli interventi

1. Manutenzione ordinaria

Gli "interventi di manutenzione ordinaria" sono quelli che "riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" [ex art. 3 co. 1 lettera a) D.P.R. n. 380/2001].

1. Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- a. tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- b. riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni;
- c. bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne;
- d. tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate;
- e. risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni, senza alterazione della tipologia dei materiali di finitura;
- f. tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;
- g. sostituzione e posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento di acque piovane; riparazione dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.
- h. Relativi agli impianti tecnologici:
- i. riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.
- j. modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.
- k. E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

2. Manutenzione straordinaria

Manutenzione straordinaria: l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostre, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. [ex art. 3 co. 1 lettera b) D.P.R. n. 380/2001]

In particolare, sono interventi di manutenzione straordinaria:

- a. Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie;

- b. rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- c. rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- d. rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- e. rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- f. Opere di rafforzamento o sostituzione di singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, tese a restituire ad essi la loro originaria funzione statica:
- g. consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
- h. consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- i. consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- j. rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- k. ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi e protezione.
- l. Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:
- m. realizzazione di impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- n. ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- o. realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.
- p. E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di rafforzamenti strutturali, sempreché non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.
- q. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

3. Restauro e risanamento conservativo

Restauro e risanamento conservativo: tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento

degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

Restauro - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (PPE, P di R) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Tale tipo di intervento deve salvaguardare, attraverso il ripristino delle parti alterate, il consolidamento senza modificazione, la eliminazione delle superfetazioni e l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso, il bene ambientale nella sua inscindibile unità storico-culturale, salvaguardandone le peculiari connotazioni.

Risanamento conservativo - Quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici deve salvaguardare i caratteri storico-culturali-ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico-artistico o documentario degli edifici stessi.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- a. modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- b. innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- c. ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- d. adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- e. apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali" [ex art. 3.4 Circolare del 24 febbraio 1998, n. 57/E – Ministero delle Finanze].

4. Ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione edilizia: il complesso di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essi comprendono lavori di modifica delle caratteristiche sia tipologiche che dimensionali che, di destinazione d'uso delle sue unità edilizie (rifacimento degli interni anche con variazione delle quote di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali ed, anche, variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti) ed interventi di adeguamento dell'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- a. riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- b. costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- c. mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- d. trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- e. modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- f. interventi di ampliamento delle superfici.

E' il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria.

Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni in commento" [ex art. 3.4 Circolare del 24 febbraio 1998, n. 57/E – Ministero delle Finanze].

Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile ma non il volume preesistente, salvo i casi di "premialità" volumetrica previsti dalle NTA.

5. Nuova costruzione

Qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo;

Qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera.

6. Ristrutturazione urbanistica

Urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

7. Demolizione e ricostruzione

Qualsiasi intervento, totale od anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

8. Ampliamento

L'aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in senso orizzontale o in senso verticale (sopraelevazione) di tutta la costruzione esistente o di parte di essa.

9. Sopraelevazione

Aumento del numero dei piani di una costruzione esistente in aggiunta sull'ultimo piano fuori terra.

CAPITOLO II - LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

Sezione I - *Competenze e composizione*

Articolo 5. Competenze

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 07/10/2009 n.20 è istituita la Commissione Paesaggio delegata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.. E' un organo COLLEGIALE tecnico – scientifico con adeguato livello di competenza in materia di salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistici deputato ad esprimere parere come per legge all'interno del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nonché – su esplicita richiesta dell'Autorità competente in materia di procedimento VAS secondo le attribuzioni comunali come per delega regionale.

La Commissione locale per il paesaggio, nell'esprimere il parere di cui al comma 1, si occupa di verificare la coerenza del progetto con le norme di TUTELA e VALORIZZAZIONE vigente in materia di paesaggio, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

La Commissione locale per il paesaggio può inoltre:

- r. richiedere integrazioni documentali nei termini di legge;
- s. effettuare sopralluoghi di verifica della reale situazione dei luoghi, soprattutto qualora la documentazione fornita fosse carente e poco esaustiva;
- t. attivare canali di consulenza con la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio;
- u. chiedere ai richiedenti e/o ai progettisti di illustrare il progetto.

Articolo 6. **Composizione**

La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da almeno cinque soggetti dotati di comprovata esperienza in materia di tutela del paesaggio ed Ambiente e che risultino in possesso di diploma di laurea attinente la tutela paesaggistica, la storia dell'arte e dell'architettura, il restauro, il recupero e il riuso e la storia dei beni architettonici e culturali, la progettazione urbanistica e ambientale, la pianificazione territoriale, le scienze agrarie o forestali e alla gestione del patrimonio naturale.

Nella fattispecie si ritengono particolarmente in possesso dei requisiti sopra elencati figure professionali quali:

- ingegnere, architetto, pianificatore territoriale, paesaggista,
- esperto in tutela e valorizzazione Ambientale, agronomo-forestale,
- geologo,
- archeologo
- esperto in conservazione, storia, riuso dei beni culturali.

Il mandato dei componenti della commissione locale per il paesaggio ha durata quinquennale e può essere rinnovato una sola volta.

Il Responsabile del Procedimento partecipa ai lavori della Commissione. Al RUP è demandato il rilascio della AP senza diritto di voto. Possono essere chiamati a partecipare ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i sub - responsabili del procedimento.

Sezione II -*Nomina, durata e funzionamento*

Articolo 7. **Nomina e durata**

La Commissione svolge le proprie funzioni nell'ambito territoriale comunale (Legge Regionale n. 20/2009 - D.G.R. n. 2960 del 28.12.2010).

Con atto Sindacale il Comune nomina la Commissione.

Per la nomina degli esperti il Comune Capofila, previo avviso pubblico, raccoglierà i curricula degli aspiranti commissari, ne effettuerà valutazione per procedere alla nomina della Commissione, senza dar luogo ad alcuna graduatoria.

La Commissione resterà in carica per cinque anni, salvo anticipato scioglimento della stessa.

Scaduto il termine, il mandato della Commissione si intende prorogato di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza, pena la nullità degli atti prodotti.

Qualora uno dei componenti della Commissione, per un qualsivoglia motivo, cessi dalla carica prima della scadenza del mandato, si provvederà alla sostituzione del componente decaduto con apposito atto sindacale. Il componente nominato in sostituzione di quello decaduto o dimissionario dovrà avere il medesimo profilo professionale di quest'ultimo e rimanere in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

Per l'intero mandato della Commissione, resta in vigore la selezione dei curricula dei professionisti, con avviso pubblico, che dovrà essere utilizzata in caso di eventuale sostituzione dei componenti.

Il Comune, corrisponde ai componenti della Commissione un gettone di presenza per ogni pratica evasa il cui importo non supera 1/5 quello relativo alla somma concernente i diritti di istruttoria e comunque non superiore ad euro 80,00 al lordo di ogni ritenuta.

Articolo 8. Funzionamento e partecipazione ai lavori

La commissione locale per il paesaggio elegge il proprio presidente tra i componenti nell'ambito della prima seduta della commissione; in caso di assenza del presidente le sue funzioni sono svolte dal componente più anziano.

Al presidente oppure ad un suo delegato spetta la convocazione della commissione per mezzo di nota consegnata a mano, inviata via fax, via posta elettronica o via SMS, ad almeno tre giorni dalla seduta.

Compete al Presidente, eventualmente su apposita richiesta del RUP paesaggio, convocare la Commissione con apposita nota inviata ai restanti membri ed al RUP medesimo.

La sede per le riunioni della Commissione e le attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività della Commissione saranno fornite dal Comune al quale spetterà anche di provvedere alla raccolta e alla conservazione dei verbali e al servizio di segreteria; la Commissione si riunisce, infatti, presso la sede del Comune.

Le riunioni della Commissione si svolgono in forma NON pubblica; su invito del presidente della commissione, qualora questi lo ritenesse necessario (anche su richiesta di uno o più componenti la commissione), potrà prendere parte alla riunione solo il progettista eventualmente unitamente all'istante, limitatamente alla sola fase di illustrazione del proprio progetto.

Il RUP partecipa, senza diritto di voto, alle sedute della Commissione ed ha il compito di rilasciare gli atti in materia paesaggistica e/o ambientale in materia di VAS, come per legge. Il presidente individua di volta in volta, anche fra i funzionari presenti in commissione, un soggetto deputato a svolgere funzioni di segretario che verbalizzerà la seduta della Commissione. L'Ufficio competente provvederà alla raccolta e all'archiviazione di tutti i verbali.

Il verbale della seduta della commissione riporterà luogo e data della riunione, numero e nominativo dei partecipanti, riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento trattato, parere espresso dalla commissione con relativa motivazione ed eventuale richiesta di integrazione o di supplemento istruttorio, esito della votazione e eventuale dichiarazione di voto qualora ve ne fosse esplicita richiesta; il verbale viene sottoscritto da tutti i commissari presenti e dal segretario.

A chiunque, tra gli aventi diritto, sarà consentito di prendere visione e/o richiedere copia dei verbali della commissione, previo rispetto della procedura prevista dalla legge in materia di accesso agli atti.

Le sedute e i pareri della commissione si ritengono validi solo nel caso in cui sia presente la maggioranza dei componenti in carica, compreso necessariamente il presidente o il suo sostituto.

I pareri della commissione sono validamente assunti solo con voto favorevole della maggioranza dei presenti aventi diritto di voto. A parità di voto prevale quello del presidente o del suo sostituto.

La commissione è tenuta a motivare sempre, in modo esaustivo, il parere espresso coerentemente con la materia istruttoria come per legge.

Articolo 9. Funzioni del RUP paesaggistico e istruttoria delle pratiche

Il RUP partecipa senza diritto di voto ai lavori della Commissione e rilascia l'Autorizzazione Paesaggistica.

Il RUP deve essere in ogni caso, soggetto differente da quello a cui compete la valutazione del progetto sotto l'aspetto edilizio – urbanistico.

Il RUP nomina il sub - responsabile del procedimento che ha il compito di istruire la pratica, entro e non oltre dieci giorni dalla data dell'avvenuta ricezione.

Il RUP completa l'istruttoria della pratica ricevuta dal sub – responsabile e rimette gli atti alla Commissione, nei successivi tre giorni, per l'acquisizione del parere della stessa, come per legge.

Ove dovuto, il RUP, acquisito il parere della Commissione, trasmette alla Soprintendenza copia degli elaborati progettuali allegati alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e relazione tecnica illustrativa prevista ai sensi dell'art. 146 co. 7 del D. Lgs n.42/2004 e s.m.i.; il RUP è tenuto a curare ogni altro adempimento procedurale finalizzato al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, la cui competenza rimane in capo al Comune Capofila.

Il procedimento dovrà concludersi nei termini temporali di legge.

Articolo 10. Termini per l'espressione del parere

La Commissione deve esprimere il proprio parere entro un termine temporale che sia congruo con quello assegnato per legge al RUP.

I termini per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica si ritengono sospesi in caso di richiesta di integrazioni e/o di rielaborazioni; detti termini riprendono a partire dalla data di ricezione delle suddette integrazioni e/o rielaborazioni, fermo restando il rispetto del termine di legge per il provvedimento finale.

Articolo 11. Casi di incompatibilità e di decadenza dei commissari

Sono incompatibili gli amministratori comunali e i soggetti che per Legge, in rappresentanza di altri Enti e/o Amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle medesime pratiche sottoposte alla Commissione.

I componenti della Commissione sono tenuti ad astenersi dall'esame, dalla discussione e dalla votazione delle pratiche istruite, allontanandosi dall'assise, nei casi in cui ricorrano una o più delle seguenti condizioni:

- a. sia in capo alla progettazione integrale o parziale dell'intervento o alla richiesta del titolo amministrativo, oggetto di parere della Commissione;
- b. siano proprietari o possessori od usufruttuari o titolari, in via esclusiva o in comunione con altri soggetti, di un diritto sull'immobile oggetto di autorizzazione;
- c. siano coniuge, parente od affine fino al quarto grado del titolare della richiesta di autorizzazione o del progettista.

Il segretario della Commissione è tenuto a curare i verbali delle riunioni, in un apposito registro, con l'indicazione della motivazione, dei voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e delle eventuali dichiarazioni di voto. Si deve dare atto nel verbale dell'eventuale allontanamento dei componenti della commissione dalla riunione e delle cause che lo hanno determinato.

I componenti della Commissione possono dimettersi dall'incarico in qualsivoglia momento, previa comunicazione scritta fatta pervenire al Comune Sindaco almeno trenta giorni prima, Il quale provvederà alla sostituzione del commissario.

L'assenza ingiustificata per tre riunioni anche non consecutive, in un anno, comporta l'automatica decadenza del commissario, senza che ricorra l'obbligo di comunicazione preventiva. Acclarata la sussistenza della condizione decadenziale, il Sindaco è tenuto a provvedere alla sostituzione del commissario decaduto, mediante lo stesso procedimento seguito per la sua nomina, attingendo di norma dall'elenco dei curricula acquisiti. La decadenza del commissario è determinata con Deliberazione di Giunta Comunale con contestuale nomina del sostituto ai sensi del presente comma.

Articolo 12. Rapporto tra Commissione Locale per il paesaggio e strutture tecniche comunali

La Commissione Paesaggio, compatibilmente con le attribuzioni di competenza, come per legge, dei componenti, può su richiesta di organi tecnici comunali, esprimere pareri in merito a temi della tutela e valorizzazione Ambientale e paesaggistica anche al di fuori di procedimenti per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica di legge. Tale Parere è reso sempre in via Collegiale e con le modalità di funzionamento ordinarie della stessa

Commissione; il relativo PARERE MOTIVATO non ha natura vincolante, ma CONSULTIVO, in ordine al provvedimento di riferimento in capo al soggetto Tecnico richiedente il parere medesimo.

Articolo 13. Norme di rinvio

Per quanto non è espressamente disciplinato nel presente regolamento, si rimanda alle leggi e ai regolamenti statali e regionali che disciplinano la materia in oggetto ai precedenti articoli.

CAPO III – NORME PROCEDURALI

Sezione I - Definizioni generali

Articolo 14. Certificato di destinazione urbanistica

I soggetti titolati a presentare richiesta per l'ottenimento di un titolo abilitativo ad eseguire interventi edilizi diretti e indiretti, ed in tutti gli altri casi previsti dalla legge, hanno titolo a presentare alla PA domanda per il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili interessati.

Il certificato va rilasciato agli aventi titolo entro il decorrere del trentesimo giorno dalla data di ricevimento della richiesta da parte dell'Autorità Comunale e ha validità annuale dalla data di rilascio, salvo l'intervento di modificazioni di tipo urbanistico concernenti gli immobili interessati.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica deve essere completa di estratto di mappa catastale, che può essere anche prodotto in copia autentica a firma di un tecnico abilitato e che riporti gli estremi catastali delle particelle per le quali si richiede il certificato stesso.

Il certificato, rilasciato dall'UTC, contiene le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti validi per l'immobile in oggetto.

Articolo 15. SUAP Sportello unico per le attività produttive

Le istanze relative ad interventi di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi che necessitano il rilascio del PdC, vengono istruite dallo sportello unico SUAP, struttura operativa comunale, e per esso dal RUP, secondo la normativa vigente.

Per tutto quanto concerne le attività del SUAP si rimanda alle disposizioni di cui al DPR n. 160/2012 e s.m.i.

Articolo 16. SUE Sportello unico per l'edilizia

Il SUE, sportello unico per l'edilizia, è l'ufficio comunale deputato a svolgere le seguenti funzioni:

- a. ricezione delle pratiche edilizie ed urbanistiche, avviso e svolgimento dei procedimenti relativi alle pratiche medesime;
- b. gestione delle procedure di accesso agli atti;

- c. rilascio di certificazioni e/o attestazioni urbanistico – edilizie, gestione dei rapporti fra le amministrazioni e rapporti pubblico – privato;
- d. acquisizione, attraverso le procedure previste dalla legge, di autorizzazioni, certificazioni e nulla osta di enti esterni, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi e della utilizzazione dei manufatti edilizi.

Sezione II - Modalità di Attuazione

Articolo 17. Modalità di attuazione del PUG

Gli strumenti attuativi del PUG sono di iniziativa pubblica, privata o mista;

Gli interventi urbanistico – edilizi previsti dal PUG, in linea con quanto prescritto dalle norme e/o regolamenti specifici vigenti, si distinguono in interventi edilizi diretti ed interventi urbanistici indiretti;

I piani e/o programmi di settore integrano e modificano, eventualmente, quanto previsto dal PUG, coerentemente con quanto prescritto dalla normativa specifica di riferimento.

Articolo 18. Attività edilizia libera e delle Pubbliche Amministrazioni

Per quanto concerne gli interventi di edilizia libera, realizzabili senza titolo abilitativo edilizio si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., fatto salvo il rispetto integrale della vigente disciplina urbanistico – edilizia, le eventuali prescrizioni riportate nelle NTA del PUG e le norme e/o i regolamenti specifici.

Per quanto riguarda l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni si rimanda a quanto disposto dall'art. 7 del D.P.R. n. 380/2001 che scrive:

“Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.”

Articolo 19. Opere da eseguirsi con procedure d'urgenza

Possono realizzarsi in assenza di titolo edilizio abilitativo, gli interventi:

- da eseguirsi su ordinanza sindacale o dirigenziale che servano a tutelare la pubblica e/o privata incolumità;
- che abbiano acclarato carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al co. 1, la comunicazione dell'avvenuto inizio delle opere deve essere trasmessa all'ufficio comunale competente, entro e non oltre 24 ore dall'inizio delle stesse. La comunicazione deve essere accompagnata da una relazione asseverata da tecnico abilitato all'esercizio della professione, che fornisca indicazioni in merito alle opere da eseguire e alla causa che ha determinato la necessità di ricorrere alla procedura d'urgenza.

Entro il decorrere di 20 giorni dalla data di comunicazione dell'inizio delle opere, il soggetto interessato deve integrare la documentazione con regolare richiesta di PdC o SCIA in relazione alla tipologia di intervento. Qualora la comunicazione non fosse integrata dalla documentazione di cui sopra, le opere vengono considerate eseguite in assenza di titolo abilitativo e saranno soggette a sanzione a termini di legge.

Sezione III - Interventi edilizi diretti

Articolo 20. Titolari dell'esercizio dell'attività edilizia

Il titolare è il proprietario dell'immobile oggetto di trasformazione urbanistico – edilizia ovvero di chi ne ha titolo come per legge.

Articolo 21. Titoli abilitativi degli interventi edilizi diretti

Gli interventi edilizi diretti sono quelli eseguibili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale e regionale e non subordinati alla formazione di un PUE di cui all'art 15 della L.Reg. n. 20/2001.

Per gli interventi di realizzazione di opere infrastrutturali e di urbanizzazione mancanti, il rilascio del titolo abilitativo è consequenziale alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale da parte del richiedente. Si specifica, inoltre, che gli interventi edilizi diretti sono previsti nelle aree in cui sussistano interventi urbanistici diretti, in seguito all'approvazione del livello di progettazione intermedio ad essi correlata.

I titoli abilitativi, il cui rilascio o presentazione è propedeutico all'efficacia degli interventi edilizi diretti di cui al presente articolo, coerentemente con la normativa vigente nazionale e regionale, sono:

- a. segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- b. permesso di costruire (PdC);

c. progetti per le opere pubbliche dell' AC.

Si specifica che i PdC e le SCIA sono titoli abilitativi ai soli fini urbanistico - edilizi; le SCIA che non soddisfino tutti i presupposti di legittimità di legge, non hanno alcuna efficacia.

Gli elaborati scritto – grafici da allegare alle domande di PdC o alle SCIA debbono essere completi in tutte le loro parti e fornire una esaustiva e comprensibile descrizione dell'intervento di cui alle domande suddette.

Sono attribuiti al Dirigente dell'Area Tecnica o ad un altro soggetto da questi delegato che sia in possesso dei requisiti necessari, tutti gli atti relativi alle procedure edilizie, compreso il rilascio del PdC e gli atti ad esso connesso, ed in particolare, secondo quanto prescritto dall'art. 107 del TUEL:

"(...)f) i provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri predeterminati dalla legge, dai regolamenti, da atti generali di indirizzo, ivi comprese le autorizzazioni e le concessioni edilizie; tutti i provvedimenti di sospensione dei lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché i poteri di vigilanza edilizia e di irrogazione delle sanzioni amministrative previsti dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico – ambientale..."

Le domande di PdC e le SCIA, necessariamente corredate dal progetto completo degli elaborati scritto-grafici necessari alla descrizione esaustiva dell'intervento, deve essere sottoscritto, sin dal momento della presentazione, da un soggetto titolato ai sensi dell'art. 11 co. 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli elaborati scritto – grafici allegati alle istanze di PdC e le SCIA devono essere sottoscritte e datate in tutte le loro parti costitutive (elaborati progettuali, dichiarazioni, relazioni, allegati e asseverazioni) da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, in relazione alla tipologia di competenza di cui all'intervento proposto nonché dall'istante medesimo.

Le istanze con le quali si autocertifica il possesso del titolo ad eseguire l'intervento edilizio e le dichiarazioni/asseverazioni del professionista incaricato vengono presentate secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dal D.P.R. n. 445/2000.

I progetti allegati alla richiesta di PdC e alle SCIA devono contenere tutte le indicazioni necessarie a valutare la conformità degli stessi agli strumenti di pianificazione generale ed esecutiva vigenti, al presente regolamento, e alle norme, ai regolamenti, agli atti e ai piani comunque denominati vigenti per il sito/immobile interessato dall'intervento.

In caso di documentazione incompleta, il RUP procede nei termini di legge in unica soluzione alla richiesta delle integrazioni necessarie le quali saranno prodotte dall'istante entro e non oltre trenta giorni dal ricevimento della richiesta; la mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta entro i termini assegnati, comporterà, per quanto riguarda le SCIA, l'archiviazione – con esito negativo - definitiva della pratica senza ulteriori comunicazioni.

Articolo 22. Interventi soggetti a Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)

La SCIA ai sensi della Legge n. 241/1990 e ss. mm. e ii., va presentata per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3 co. 1, lettere b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 modificato e integrato dal D. Lgs. n. 301/2002, fatte salve tutte le disposizioni di cui all'art. 6 del medesimo D.P.R. Nello specifico è previsto il ricorso alla SCIA per tutti gli interventi edilizi che non sono subordinati al PdC, ovvero per le varianti a titoli abilitativi già rilasciati che non comportino modifiche ai parametri urbanistici e alle volumetrie, che non alterino la sagoma dell'edificio e non violino eventuali prescrizioni contenute nel PdC.

Si specifica che la realizzazione di interventi edilizi su immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistico – ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesta dalle disposizioni normative specifiche.

Per gli ulteriori contesi, ex art. 143 lettere e) del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. è da richiedersi la compatibilità paesaggistica a termine del PPTR.

Per i beni paesaggistici ex art. 134 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. è da richiedersi l'autorizzazione paesaggio ex art. 146 del Codice ovvero del PPTR.

Nel caso gli interventi di cui al presente articolo, co. 1 siano in corso di esecuzione o siano già stati eseguiti senza titolo abilitativo, sussiste l'obbligo da parte dell'interessato/a di richiederne l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001.

Resta ferma la possibilità, da parte dell'avente titolo, di procedere mediante SCIA nel caso di interventi edilizi di cui all'art. 22 co. 3 del DPR 380/2001, in alternativa alla richiesta di PdC e versando obbligatoriamente il contributo di costruzione dovuto.

Articolo 23. Procedura per la presentazione della SCIA

Il proprietario o chi ne abbia titolo, deve presentare al SUE la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, nonché degli elaborati progettuali.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve contenere:

- a. nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del dichiarante (se il dichiarante non è proprietario dell'area o dell'immobile su cui eseguire gli interventi la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario);
- b. nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere regolarmente iscritto al rispettivo albo professionale;
- c. nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori che deve essere un tecnico regolarmente iscritto al rispettivo albo professionale.
- d. nome, cognome, indirizzo, codice fiscale e firma della ditta costruttrice, del tecnico dell'impresa e dell'assistente di cantiere. Nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice,

occorre precisare le generalità del soggetto che avrà la responsabilità del cantiere.

- e. nome cognome, indirizzo e codice fiscale del responsabile per la sicurezza di cantiere.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni così come stabilito dall'art. 15 del TU dell'edilizia; la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori unitamente alla relazione tecnica di collaudo.

L'esame delle segnalazioni si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse.

L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la formazione del titolo abilitativo, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della L.241/1990. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali previste per legge, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare dei provvedimenti in autotutela.

Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti in autotutela, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Unitamente all'integrazione della documentazione richiesta, il dichiarante dovrà comunicare la nuova data di inizio dei lavori.

Per le S.C.I.A. convenzionate, l'atto unilaterale o l'atto di convenzione deve essere trascritto, nei modi e nelle forme di legge, nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, prima della presentazione della stessa.

Per le S.C.I.A. onerose deve essere allegata alla domanda l'apposita modulistica dimostrativa del "volume totale edificato" ed il prospetto di cui al D.M. 10.5.77, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e quella delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile del procedimento notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'Autorità Giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati devono presentare gli elaborati richiesti entro il termine indicato dal responsabile del procedimento in difetto la SCIA perde efficacia.

In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste dalla denuncia di inizio attività originaria.

Particolari disposizioni relative agli interventi di Restauro e risanamento conservativo:

- nel caso di interventi su immobili soggetti al vincolo diretto di cui agli artt. 10 e 13 del D. Lgs. n. 42/2004 è valida la definizione di restauro di cui all'art. 29 co. 4, dello stesso D. Lgs.;
- laddove risulti impossibile, a causa dello stato di degrado fisico delle strutture dell'edificio, ricorrere alle tecniche ordinarie di restauro, potranno valutarsi come interventi di Restauro e risanamento conservativo quelli che comportino il completo rinnovo degli elementi costitutivi l'edificio, purché si conservino i caratteri originari dello stesso e se ne mantenga l'originaria destinazione d'uso o se ne preveda una diversa ma pur sempre compatibile con gli stessi;
- nei casi di cui al precedente punto, il progetto dovrà essere approvato attraverso apposito Piano di Recupero, che documenti lo stato di degrado fisico delle strutture, presupposto essenziale per la formazione del piano stesso, ed illustri, attraverso una documentata relazione tecnica, l'impossibilità di ricorrere alle tecniche ordinarie di restauro; base del progetto dovrà essere un puntuale rilievo degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ovvero dei particolari architettonici e delle finiture originarie, elementi di cui il progetto dovrà garantire il rispetto.

Articolo 24. Casi di proroga e decadenza della SCIA

L'art. 30 co. 3 della Legge n. 98/2013 cita: *"Salva la diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. E' altresì prorogato di tre anni il termine delle autorizzazioni paesaggistiche in corso di efficacia alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto."*(comma così modificato dall'art. 3-quater, comma 2, Legge n. 112 del 2013)

L'art. 30 co. 4 della Legge n. 98/2013 cita che: *"la disposizione di cui al comma 3" della medesima legge "si applica anche alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro o stesso termine"*.

Nel caso in cui le opere regolarmente iniziate non vengano ultimate entro i termini di validità della SCIA, decade il titolo abilitativo all'esecuzione delle opere non ancora eseguite, fatto salvo i casi di cui al comma precedente.

Per l'esecuzione delle opere non ancora realizzate, deve presentarsi una nuova SCIA.

Articolo 25. **Interventi soggetti a Permesso di costruire (PdC)**

Gli interventi urbanistico – edilizi subordinati a Permesso di Costruire sono quelli riportati all'art. 10 co. 1 del DPR 380/2001 ess.mm. e ii.:

- a) *gli interventi di nuova costruzione;*
- b) *gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) *gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i."*

In alternativa al permesso di costruire resta ferma la possibilità di realizzare mediante SCIA gli interventi di cui all'art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire negli edifici di nuova costruzione, i progetti prevedono almeno le opere di predisposizione per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Articolo 26. **Procedura per il rilascio del PdC**

Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire segue quanto stabilito dagli artt. 20 e 21 del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii..

Le domande di PdC che risultino formalmente complete, vengono esaminate secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative a varianti in corso d'opera che implicino la sospensione dei relativi lavori e quelle relative ad opere di interesse pubblico.

L'efficacia temporale e i termini di decadenza del PdC sono stabiliti dall'art. 15 del DPR n. 380/2001, modificato nel co. 2 dall'art. 30 co. 3 della Legge n. 98/2013.

Viene data comunicazione al richiedente del provvedimento favorevole al rilascio del PdC anche per via telematica secondo quanto previsto dal D.Lgs n. 82/2005, specificando, ove dovuto, l'entità del contributo di costruzione che il richiedente dovrà versare, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii.

Il ritiro del PdC è subordinato alla presentazione dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo di costruzione, ove dovuto.

Nei casi in cui la verifica di conformità alle norme igienico sanitarie non preveda valutazioni tecnico discrezionali, il progettista è tenuto ad allegare al progetto la dichiarazione di conformità dello stesso alla normativa igienico sanitaria. Il RUP ne verificherà la sussistenza.

Nei casi in cui sia necessaria una valutazione tecnico discrezionale relativa agli aspetti igienico sanitari del progetto, sarà a cura del richiedente provvedere ad acquisire il parere dell'azienda sanitaria territorialmente competente, prima della presentazione della domanda.

Qualora, nei casi di cui al co. 7, il richiedente non provveda direttamente alla richiesta del parere in oggetto, sarà compito del RUP, previa sospensione dell'iter procedimentale, provvedere alla stessa; diversamente il RUP sospende l'istruttoria ai sensi dell'art. 20 co. 3 e co. 5 del DPR 380/2001.

Qualora lo strumento urbanistico assoggetti l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, anche il rilascio del PdC sarà subordinato alla stipula della convenzione stessa.

Le disposizioni di cui al presente art. non si applicano ai procedimenti di cui al DPR n. 160/2010; per gli stessi il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di cui agli artt. da 14 a 14-ter della L. Naz. n. 241/1900, costituisce, a tutti gli effetti, titolo unico abilitativo alla realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

Articolo 27. Decadenza e proroga dei termini del PdC

Decadenza del PdC per mancato inizio dei lavori:

- a. nel caso in cui il titolare non abbia dato inizio ai lavori entro il termine di un anno a decorrere dal rilascio del titolo abilitativo, lo stesso decade di diritto;
- b. con la decadenza del PdC viene meno la validità del titolo abilitativo ad eseguire le opere oggetto del PdC, per l'esecuzione delle medesime il richiedente dovrà procedere alla presentazione di una nuova istanza, osservando le norme generali e/o i regolamenti vigenti al momento della nuova richiesta di PdC.

Decadenza del PdC per mancata ultimazione delle opere entro il termine di legge:

- a. nel caso in cui i lavori siano regolarmente iniziati e non siano ultimati entro il termine di validità del PdC, il titolo abilitativo all'esecuzione delle opere non ancora realizzate decade; per procedere all'esecuzione delle stesse si dovrà richiedere un nuovo PdC;
- b. nei casi di cui alla lettera a), l'esecuzione delle opere non ancora realizzate è subordinata alla disciplina di cui all'art. 15 co. 3 del DPR 380/2001.

3. Proroga dei termini di decadenza del PdC:

- a. le disposizioni relative alla proroga dei termini di decadenza del PdC sono stabilite dall'art. 15 co. 2 del DPR 380/2001 e modificate ai sensi dell'art. 30 co. 3 della Legge n. 98/2013;

- b. qualora ricorrano i casi di cui al co. precedente, il titolare del PdC può presentare apposita istanza di proroga, allegandovi la documentazione necessaria ad attestare la natura dell'evento causa del ritardo e la sua estraneità dallo stesso;
- c. la proroga, ivi concessa, prescinde dalla conformità del PdC dalla normativa urbanistico – edilizia vigente al momento del rilascio della stessa;
- d. il PdC è prorogabile anche nei casi in cui, pur non ricorrendo le condizioni di eccezionalità di cui all'art. 15 co. 2 del DPR 380/2001, le opere ancora da realizzare siano riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 co. 1 lettera b) del DPR 380/2001; in tal caso i termini temporali di validità del PdC non possono essere prorogati oltre dodici mesi a decorrere dalla data dell'originaria scadenza.

Articolo 28. Varianti in corso d'opera

E' possibile apportare varianti in corso d'opera agli interventi in corso di esecuzione a seguito di rilascio di PdC, ovvero di SCIA, mediante richiesta di nuovo PdC o presentazione di nuova SCIA.

Alle varianti in corso d'opera non si applicano le disposizioni di cui all'art. 22 co. 2 (così come modificato dall'art. 30, comma 1, lettera e) della Legge n. 98/2013) e co. 3 del DPR 380/2001.

Articolo 29. Elaborati Progettuali

Le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi come per legge sono corredate, relativamente al sito/opera in progetto, oltre che dalla documentazione dettata da specifiche disposizioni di legge e/o regolamenti, e completata relativamente al PUG medesimo per le Z.T.O./contesti interessati, dai seguenti elaborati e documenti:

- a) stralci planimetrici e normativi dello strumento urbanistico generale e/o PUE/PP vigente con scheda urbanistica contenete i dati di progetto in relazione alle norme di piano;
- b) planimetria catastale in scala adeguata ove risultino le consistenze esistenti fino ad almeno 100 metri dal perimetro dell'area/immobile interessato;
- c) planimetrie stato dei luoghi e progetto:
 - planimetria in scala adeguata (con indicazione dell'ubicazione dell'opera), in cui sono rappresentati i fabbricati esistenti fino alla distanza di almeno 50 metri dai confini dell'area di intervento, le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze delle strade, le quote altimetriche di rilievo e progetto con riferimento ad un unico caposaldo certo;

d) planimetria indicante le piantumazioni (con abaco essenze arboree ed arbustive) esistenti e di progetto nell'area di intervento, sistemazioni pavimentali esterne;

e) fascicolo fotografico contenente un numero di riprese sufficienti a rappresentare in toto l'immobile/sito di intervento; per gli esterni almeno sei foto di cui quattro dai punti cardinali e due panoramiche. Tutte le foto devono essere almeno formato cartolina ed il loro punto di presa deve essere indicato in planimetria allegata;

f) piante (per ogni livello/piano), prospetti (tutti i fronti esterni) e sezioni (non meno di due) quotate dell'area e/o dell'immobile interessati (scala minima 1:100; eventualmente 1:50 per costruzioni e/o manufatti di interesse storico culturale); particolari costruttivi (scale varie) del sistema fondale/appoggio al suolo, facciate e rifiniture, coperture, sistemazioni pavimentali esterne;

l) relazione tecnica illustrativa con dettaglio di:

- descrizione del sito e dei suoi caratteri strutturali e ambientali,
- descrizione caratteri relazionali (ambientali e stilistico costruttive) della nuova opera rispetto ai luoghi,
- descrizione aspetti tipologici, stilistici, compositivi, tecnologici e funzionali dell'opera,
- descrizione impianti interni ed esterni: tecnologie e materiali utilizzati,
- descrizione sistema smaltimento e/o recupero acque piovane,
- descrizione accessi da spazi pubblici,
- descrizione sistema smaltimento rifiuti,
- descrizione ricorso a fonti energetiche rinnovabili e a materiali eco-compatibili;

m) ove ricorrente, planimetria in scala adeguata indicante gli allineamenti stradali;

n) planimetria con individuazione degli spazi a parcheggio come per legge;

o) piano smaltimento/ riutilizzo (eventuale) rifiuti e/o materiali di risulta;

p) ove ricorrente, relazione tecnica descrittiva dei tipi di strutture portanti e sistemi fondali;

q) ove ricorrente, relazione sul rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

Nel caso in cui la costruzione non si allacci alla rete fognaria pubblica, deve allegarsi all'istanza il progetto esecutivo riguardante il sistema di convogliamento fognario con totale o parziale depurazione delle acque reflue redatto in conformità alla normativa di settore, completo dei ricorrenti permessi/autorizzazioni/nulla osta per essi specificatamente previsti dalla stessa normativa.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni rilasciati dagli Organi preposti all'osservanza dei vincoli.

Per la domanda di permesso di costruire lo SPORTELLO UNICO per l'edilizia provvederà ad acquisire i nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF., dell'Autorità di Bacino della Puglia, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, della Soprintendenza Archeologica della Puglia e della Soprintendenza dei Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici della Puglia, dell'Autorizzazione dell'ANAS, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) ha facoltà di richiedere tutti gli ulteriori dati ed elaborati ritenuti necessari per illustrare e definire in modo più adeguato e puntuale il progetto.

Per i permessi di costruzione convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legge Regionale n. 6/79 e successive integrazioni e modificazioni, previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso di costruire, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per i permessi di costruzione onerosi deve essere allegato alla domanda un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", nonché un elenco riportante tutte le superfici nette e le relative destinazioni d'uso di tutti i vani costituenti l'immobile oggetto di intervento, ai fini della determinazione della quota di contributo di costruzione commisurata al costo delle opere di urbanizzazione e della quota commisurata al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, anche a scomputo della relativa quota del contributo di costruzione, si deve applicare l'art. 16 del T.U.

Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione convenzionata, la relativa domanda di permesso di costruire deve essere corredata dalla convenzione stipulata come atto pubblico con il Comune, salvo i casi in cui detta convenzione possa essere stipulata dopo il rilascio formale del permesso di costruire.

Tutti gli elaborati dovranno essere presentati in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI ed indicanti chiaramente l'ubicazione, il proprietario, il progettista ed il tipo di intervento e la destinazione d'uso.

Le tavole di progetto dovranno essere firmate dal proprietario e dal progettista che deve apporvi il proprio timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale.

Per i permessi di costruzione onerosi deve essere allegato alla domanda un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", per la determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Nel caso in cui il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere

suddette deve essere presentata contestualmente alla domanda di permesso di costruire, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Sezione IV - Interventi urbanistici indiretti

Articolo 30. Riferimenti normativi e definizione

I riferimenti normativi che regolano gli interventi urbanistici indiretti sono:

- L. Reg. n. 20/2001;
- D.G.R. n. 2753/2010 in attuazione della L. Reg. n. 20/2001 art. 4 co. 3 lett. b) e art. 5 co. 10 bis, il cui oggetto è la *“Preso d'atto dello Schema di documento regionale di assetto generale (DRAG) – Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE)”*.

Gli interventi urbanistici indiretti rappresentano un livello di progettazione urbanistica intermedio fra lo strumento urbanistico generale (PUG) e il progetto architettonico.

In particolare sono costituiti da:

- interventi eseguibili previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata o mista;
- interventi che richiedano il ricorso ad atti di natura contrattuale fra l'Amministrazione Comunale e i privati in merito alla realizzazione delle dotazioni urbanistiche o al proseguimento degli obiettivi di riqualificazione e recupero urbanistico e paesaggistico.

Ai sensi dei riferimenti normativi di cui al co. 1 del presente art., lo strumento attuativo degli interventi urbanistici indiretti è il PUE che, nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale si differenzia in:

a) strumento urbanistico esecutivo ordinario:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (PP), così come disciplinati dalla L. Naz. n. 1150/1942 e ss.mm. e ii.;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), ai sensi della L. Naz. n. 167/1962;
- Piani di Lottizzazione convenzionata (PdL), ai sensi della L. Naz. n. 765/1967 e ss.mm. e ii.;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP), ai sensi della L. Naz. n. 865/1971;
- Piani di Recupero (PdR), così come definiti dalla L. Naz. n. 457/1978;

- Piano Particolareggiato dei Servizi promosso dal Comune ai sensi della DGR n. 6320/1989;
- Piano di Comparto Edificatorio;
- Piani Integrati di Rigenerazione urbanistica;
- ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi di legge;

b) programma di tipo integrato, definito "complesso" e legato a programmi di finanziamento disposti da norme statali e regionali:

- Programmi Integrati (PI) di cui all'art. 16 della L. Naz. n. 179/1992;
- Programmi di Recupero Urbano (PRU), di cui all'art. 11 del DM n. 398/1993, convertito dalla L. Naz. n. 493/1993;
- Programmi di riqualificazione urbana, di cui all' art. 2 DM n. 1169/1998;
- Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST), ai sensi del DM n. 1169/1998;
- Programmi Innovativi in Ambito Urbano (PIAU), Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001;
- Contratti di quartiere, ai sensi dell' art. 2 della l.naz. n. 662/1966, e II, ai sensi della L. Naz. n. 21/2001, DM 27/12/2001, modificato dal DM 31/12/2002;
- Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie (PIRP), ai sensi del Bando della Regione Puglia del 29 giugno 2006;

c) programma di tipo integrato introdotti nella legislazione regionale come strumento ordinario di intervento per la rigenerazione urbana:

- Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU), Piani Integrati di Sviluppo Urbano (PISU) e Piani Integrati di Sviluppo Territoriale (PIST), ai sensi della L. Reg. n. 21/2008;
- Piano di Interventi di Recupero Territoriale (PIRT).

Articolo 31. Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è il principio su cui si basa l'attuazione delle previsioni del PUG e consiste nell'assegnazione di diritti edificatori in conseguenza della cessione di aree destinate alla collettività. Nello specifico, le aree su cui attuare la compensazione urbanistica previste dal PUG di Ruvo di Puglia possono raggrupparsi nei seguenti casi:

1) Aree già di proprietà comunale o previste come cessione obbligatoria negli interventi di trasformazione urbanistica; qui il Comune può consentire, con apposito

provvedimento, interventi di compensazione finalizzati alla realizzazione di attrezzature e/o opere pubbliche a fronte dell'assegnazione di ulteriori quote di edificabilità, utilizzando uno dei programmi complessi di cui all'art. 15 della L.R. 20/2001; in tal caso le eventuali modifiche alle previsioni del presente PUG saranno regolate da uno specifico Accordo di Programma con la Regione.

2) Aree individuate come nuovi **"Distretti Perequativi Aperti"**, come di seguito definiti, ove prevedere l'atterraggio di diritti edificatori rivenienti da suoli, interni all'abitato, su cui ricadeva un vincolo originariamente posto da PRG e oggi decaduto. Questi diritti edificatori vengono sommati a quelli espressi naturalmente dalle aree interessate dai Distretti Perequativi e con essi partecipano alla ripartizione degli utili e degli oneri. A tal proposito giova sottolineare che sono le rendite catastali dei suoli generanti le volumetrie a determinare le quote di apporto. In questo caso, i proprietari delle aree dei Distretti Perequativi e quelli dei diritti edificatori rivenienti dai suoli con vincolo decaduto si costituiscono in consorzio ed attuano i PUE previsti nei distretti, secondo le modalità indicate dalla L.R. 20/2001 e da norme sovraordinate.

3) Tali quantità volumetriche, nella forma di **"crediti edilizi"** di seguito meglio definiti, potranno localizzarsi in quei distretti perequativi dal PUG denominati CP1.2, zona C4. Naturalmente l'indice di fabbricabilità territoriale finale dei Distretti Perequativi Aperti risulterà formulato sulla base sia della capacità edificatoria delle aree più propriamente individuate dai distretti stessi, sia dei diritti edificatori quivi 'atterrati' e provenienti dalle aree con vincoli decaduti come prima descritte.

Articolo 32. **Crediti edilizi**

I "crediti edilizi" rappresentano le quantità di volumetrie espresse da aree sulle quali non si rende possibile o auspicabile l'edificazione diretta.

Sono i casi in cui:

- per specifiche condizioni planimetriche e localizzative oltre che per particolari caratteristiche intrinseche, le volumetrie previste non possono essere edificate in loco;
- sono presenti vincoli decaduti secondo le previsioni di vecchio PRG;
- sono auspicabili successive manifestazioni di interesse alla riconversione ad uso pubblico da parte della P.A.

Per tutte queste aree valgono i principi di "incentivazione" quali ulteriori strumenti atti al perseguimento degli obiettivi di sviluppo fissati dalla P.A. in una logica di diffusione dei criteri applicativi.

Per **incentivazione** si intende la misura che può essere utilizzata e finalizzata al miglioramento della qualità costruttiva ed insediativa del territorio mediante bonus volumetrici, fissati in non più del 20% dei volumi già previsti, quali esiti dell'applicazione di indici e parametri urbanistici di zona, a fronte di rilevanti benefici pubblici e perciò di progetti che perseguano obiettivi di salvaguardia ambientale, riqualificazione ambientale ed urbana e conservazione dei beni storico-artistici. Per gli indirizzi generali e le modalità

attuative e per il conseguimento di tale incentivazione si rimanda alle prescrizioni dettate dalla L.R. 13/2008.

Articolo 33. **Perequazione e distretti perequativi**

I Distretti Perequativi, come individuati e mappati dal PUG, risultano essere continui e discontinui. Essi rappresentano il classico e ormai consolidato metodo perequativo che si riferisce ad un'area ben delimitata o particolari zone nelle quali i diritti oggetto di distribuzione tra i proprietari coincidono con l'edificabilità attribuita dal piano alla quale si possono sommare eventuali formule di premialità previste per legge.

Le aree individuate risultano alternativamente racchiuse da un'unica perimetrazione chiusa (distretto perequativo chiuso) oppure ricomprese in una perimetrazione aperta formata da una da un insieme di aree non contigue tra loro (distretto perequativo aperto).

In quest'ultimo caso l'edificabilità convenzionale attribuita alle aree di cui si richiede la conservazione, (aree di decollo) parziale o totale, viene spostata all'interno delle aree destinate alla edificazione (aree di atterraggio) determinando nelle stesse una capacità edificatoria aggiuntiva, mentre la perequazione degli oneri viene ripartita tra tutte le aree esterne o interne individuate dal distretto stesso.

In tale condizione, la proposta progettuale al riguardo non può prescindere da una attenta valutazione sia delle densità fondiari risultanti sulle aree di atterraggio che da una preventiva simulazione di inquadramento ambientale delle volumetrie di progetto oltre che da un'attenta analisi economica di insieme.

La **perequazione diffusa** si riferisce ad una parte rilevante del territorio e si compone di aree di riqualificazione, aree consolidate, aree di trasformazione individuate dallo strumento urbanistico generale. Essa contempla l'uso di parametri di edificabilità convenzionali, bassi e uniformi, per categorie di aree del territorio comunale sulla base dell'esistente stato di fatto e di diritto. Questo modello si riconduce e segue quello di perequazione di valori e a priori, come definito in letteratura.

Articolo 34. **Perequazione modalità attuative**

Indipendentemente dal modello di riferimento, l'uso del metodo perequativo si sviluppa nei termini che seguono:

a) L'ente pianificatore (Comune) identifica un insieme di aree (di comparto o tipologie simili) a cui attribuisce un medesimo indice edificatorio ed una serie di prescrizioni in merito alle salvaguardie da rispettare oltre che alle esigenze di servizi;

b) I proprietari delle aree individuate non possono sfruttare liberamente le potenzialità edificatorie loro concesse, ma devono sottostare alle indicazioni che lo strumento urbanistico prescrive a tale scopo. Le aree possono essere indifferentemente di privati e di Enti Pubblici o Enti Privati;

c) l'edificazione può essere sfruttata dai proprietari non solo nelle aree di loro proprietà, ma anche su tutte le aree individuate nel piano, sia confinanti che non, secondo le priorità di localizzazione delle volumetrie di atterraggio del piano;

d) I proprietari delle aree possono essere i promotori dell'iniziativa, sia in forma diretta che in associazione consortile. In merito alla capacità di attuazione del comparto o distretto, per la complessità degli aspetti multidisciplinari che intervengono nell'iter tecnico-amministrativo e per il meccanismo di adozione di tale strumento urbanistico è consigliabile la forma dell'associazione consortile.

e) In sede di convenzione notarile si provvederà alla definizione degli adempimenti previsti nel piano attuativo, sia di ordine economico che giuridico; si procederà alla presentazione delle forme di garanzia da parte dei privati per il Comune per gli impegni economici disciplinati, e alla determinazione delle aree in cessione al Comune, a valore agricolo o nullo.

Nello strumento urbanistico, la perequazione rappresenta l'efficace strumento di attuazione di obiettivi primari e socialmente rilevanti in quanto il ricorso ai meccanismi perequativi può essere rivolto a specifici contesti, come:

- Contesto ecologico:

Il meccanismo perequativo è orientato alla tutela dell'ambiente, naturale ed urbano con l'obiettivo di salvaguardare, implementare e qualificare il paesaggio agricolo, il suolo boschivo, la dotazione di parchi urbani e territoriali ed il verde urbano in genere.

- Contesto urbano, servizi pubblici e qualità formale:

Il meccanismo perequativo è orientato alla tutela degli spazi urbani con l'obiettivo di salvaguardare, implementare e qualificare il paesaggio urbano garantendo quella flessibilità dimensionale di volumetrie tali da permettere lo sviluppo equilibrato del tessuto urbanizzato e la dotazione degli spazi pubblici necessari al soddisfacimento degli standard abitativi e alla qualificazione dei servizi diffusi.

E' indispensabile al riguardo il coordinamento della pianificazione generale con il disegno dell'impianto planivolumetrico ipotizzabile a partire dalle volumetrie messe in gioco dal piano e con gli aspetti economici generabili dalla perequazione in modo da trovare l'equilibrio plurisetoriale indispensabile per il raggiungimento degli obiettivi di qualità posti dallo scenario urbanistico.

Articolo 35. Perequazione urbanistica: criteri generali

I diritti edificatori sono assegnati secondo principi di equità, nel perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale;

Il PUG indica le seguenti regole generali della perequazione urbanistica:

- Essa va applicata nelle aree la cui attuazione è disciplinata dal PUG attraverso PUE;

- I diritti edificatori connessi all'edificazione esistente regolarmente assentita vanno mantenuti anche con l'eventuale trasferimento degli stessi mediante demolizione e ricostruzione;
- I diritti edificatori sono assegnati a ciascuna proprietà proporzionalmente alla quota di superficie territoriale, senza tener conto delle destinazioni delle singole aree previste dal PUG e dai successivi PUE;
- Una quota dei diritti edificatori è assegnata al comune; questa può essere trasferita a terzi con destinazione a interventi di edilizia residenziale sociale o per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico o con accordo di cessione volontaria a proprietari di terreni da espropriare per pubblica utilità in luogo dell'indennità di esproprio;
- I diritti edificatori delle proprietà interessate da costruzioni non legittime restano esclusi;
- I diritti edificatori attribuiti ai proprietari possono essere trasferiti in area analoga, a condizione che le aree interessate siano oggetto di un unico PUE;
- La superficie fondiaria corrispondente alla quota di diritti spettante al comune può essere scelta anche all'interno della quota di cessione per servizi pubblici a condizione che risultino comunque rispettati gli standard urbanistici dell'intervento.

Il PUG di Ruvo di Puglia prevede che la perequazione urbanistica si applichi nei seguenti contesti:

- Contesti urbani residenziali di nuovo impianto;
- Contesti per attività di nuovo impianto;
- Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto;
- Aree di origine di diritti edificatori da trasferire nei contesti adiacenti;
- Contesti per servizi di nuovo impianto;
- Contesti per verde di nuovo impianto.

In tutti questi contesti e indipendentemente dai criteri di attribuzione dell'edificabilità disposti dalle singole normative, la ripartizione degli oneri (cessione di aree, pagamento di oneri e contributi, realizzazione di opere) da assumere nei confronti del comune deve essere calcolata in proporzione all'edificabilità assegnata e quindi alla quota di superficie territoriale posseduta da ogni proprietario. La SUL sviluppata da eventuali edifici esistenti è compresa nell'edificabilità complessiva assegnata al contesto.

L'attuazione degli interventi nei quali si applica la perequazione urbanistica avviene attraverso PUE esteso all'intero ambito di intervento individuato negli elaborati del PUG; qualora vengano interessati più ambiti, l'attuazione sarà subordinata ad un unico PUE.

Solo per gli ambiti di maggiore estensione è consentita, sulla base di disposizioni del Dirigente del Settore avente competenza in materia, l'articolazione in più PUE. In tal caso, i vari PUE saranno comunque coordinati da uno Schema di Assetto nel quale dovranno essere evidenziate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le cessioni delle Superfici di Compensazione (SC), la localizzazione degli interventi di edificabilità privata e, dove previsti, di quelli di edilizia residenziale sociale.

Lo Schema di Assetto potrà essere sempre presentato dai proprietari o dagli aventi causa secondo le modalità di seguito meglio descritte, ovvero dallo stesso comune.

Articolo 36. Soggetti aventi diritto a presentare i Piani urbanistici esecutivi (PUE)

Ai sensi dell'art. 16 co. 1 della L. Reg. n.20/2001, i PUE possono essere redatti e proposti:

"a) dal Comune;

b) dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione; il Consorzio così costituito conseguirà la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree dei proprietari non aderenti. A tal fine, il Consorzio procede a notificare a tutti i proprietari di suoli ricadenti nel comparto l'invito ad aderire al Consorzio entro e non oltre 30 giorni, pena l'avvio delle procedure espropriative; l'eventuale silenzio rispetto al termine assegnato si intenderà rifiuto ad aderire al Consorzio.

c) dalle società di trasformazione urbana previste dalla normativa vigente."

I proprietari di maggioranza, riuniti in consorzio e previa diffida dei proprietari non aderenti, possono attuare, ai sensi della L. Naz. n. 166/2002, la procedura espropriativa, a proprio favore, degli immobili dei proprietari non aderenti e procedere all'attuazione del piano.

Qualora la maggioranza dei proprietari, calcolata in base al valore catastale degli immobili, non procedesse all'attuazione del piano, il Comune può sostituirsi all'iniziativa privata nella formazione del PUE. Secondo quanto all'art. 15 della L.Reg. n. 6/79, il Sindaco, entro trenta giorni a decorrere dalla data di approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi diritto il provvedimento, indicando le modalità di esecuzione del comparto edificatorio e i termini temporali entro i quali dovranno dichiarare se, singolarmente o associati in consorzio, intendono eseguire le opere programmate, dopo aver comunque stipulato un'apposita convenzione. Decorso il termine indicato dal Sindaco ai proprietari e/o aventi diritto, l'Amministrazione Comunale procede d'ufficio all'attuazione del comparto, espropriando i proprietari e/o gli aventi diritto che non abbiano assentito al comparto. Le aree e gli immobili espropriati divengono patrimonio dell'Amministrazione Comunale e conservano la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti; gli stessi vengono utilizzati a norma dell'art. 13 co. 6 della L. Reg. n. 6/79, ovvero a norma dell'art. 15 co. 3 della Legge n.10/1977".

La parte privata provvederà a propria cura e a proprie spese ai frazionamenti necessari, dopo aver concordato preliminarmente con l'Amministrazione Comunale le perimetrazioni più congrue al conciliare interessi pubblici e privati.

Articolo 37. Iter di formazione dei PUE

Il riferimento normativo vigente in materia di PUE al quale si deve fare riferimento è sostanzialmente il DGR n. 2753/2010 in attuazione della L. Reg. n.20/2001 art. 4 co. 3 lett. b) e art. 5 co. 10 bis.

Entro trenta giorni dalla data di adozione, il PUE completo di tutti gli elaborati deve essere depositato per quindici giorni consecutivi, presso la segreteria dell'Amministrazione Comunale affinché il pubblico possa prenderne libera visione. L'Amministrazione Comunale è tenuta a dare avviso del deposito sull'albo comunale e su almeno due quotidiani a tiratura provinciale.

Qualora sulle aree interessate dal PUE insistano regimi vincolistici particolari, contestualmente al deposito di cui al co. 2, il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, indicano una conferenza di servizi alla quale dovranno prendere parte le amministrazioni competenti ad emanare i necessari atti di consenso, comunque denominati.

Entro il termine di quindici giorni alla data di scadenza del periodo di deposito, chiunque abbia interesse può presentare proprie osservazioni, anche ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.

5. Entro il termine perentorio di trenta giorni alla data di acquisizione degli atti di consenso, il Consiglio Comunale approva in via definitiva il PUE, pronunciandosi altresì sulle osservazioni presentate nei termini.

La deliberazione di approvazione è pubblicata, anche per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia. Il PUE acquista efficacia dal giorno successivo a quello di pubblicazione sul BURP.

In caso di inerzia e/o inadempienza nelle procedure di cui ai co. precedenti, si applicano le disposizioni dell'art. 21 della l.reg. n. 20/2001 attinente ai poteri sostitutivi.

Così come disposto dall'art. 17 della l.reg. n. 20/2001 la deliberazione di approvazione del PUE ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza degli interventi ivi previsti, ai fini della acquisizione pubblica degli immobili mediante espropriazione.

La variante al PUE segue lo stesso procedimento di formazione di cui ai commi precedenti. Qualora le variazioni non incidano sul dimensionamento globale del PUE e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, la variante al PUE è approvata con delibera di Consiglio Comunale, previa acquisizione di eventuali atti di consenso ove necessari.

Articolo 38. Validità dei PUE

I PUE hanno valenza decennale, a decorrere dalla data della loro approvazione; resta ferma la possibilità di proroga se e come disposta per legge.

I PUE vanno attuati entro dieci anni a decorrere dalla data della loro approvazione; decorsi i dieci anni di cui sopra la parte di PUE non attuata resta efficace solo per quanto riguarda le previsioni programmatiche, mentre decadono, ai fini espropriativi, tutti gli effetti della pubblica utilità delle opere previste e non realizzate.

Articolo 39. Convenzioni attuative

Le convenzioni attuative sono quelle successive ad interventi edilizi indiretti o stipulate in relazione ad obbligazioni da assumersi dai privati.

La convenzione degli strumenti attuativi deve prevedere:

- cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (Up) e secondaria (Us), e per le aree dei servizi pubblici nel rispetto delle quantità minime fissate dal PUG;
- assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di Up inerenti alla lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi o di adeguamento di questi; progetti esecutivi delle opere da eseguire e modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché criteri e modalità per il loro trasferimento all' AC;
- progetto delle eventuali Up e Us da realizzare;
- eventuale suddivisione in lotti della aree edificabili, caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e relative destinazioni d'uso;
- assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti;
- assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione all' AC;
- fasi di realizzazione dell'intervento e tempi relativi, nonché termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Le convenzioni relative ai piani di recupero possono inoltre prevedere l'assunzione da parte dei proprietari dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo co., della Legge n. 457/1978.

Le convenzioni relative ai PUE devono fare espresso riferimento ai progetti esecutivi delle urbanizzazioni primarie, delle quali è prevista la realizzazione, redatti in conformità alla Legge n. 109/1994 e approvati con delibera di Giunta Comunale.

Articolo 40. Procedura per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

In conformità a quanto previsto dal DPR n. 554/1999, nel PUE è contenuto anche il progetto preliminare relativo alle opere di urbanizzazione primaria (Up) e secondaria (Us).

Gli oneri relativi all'attuazione del PUE restano a carico esclusivo dei proponenti.

Tutte le opere sono sottoposte alla disciplina del D. Lgs n. 163/2006 e differenziante, in base all'importo, per quanto riguarda la procedura applicabile.

La stazione appaltante nella procedura di gara per l'affidamento dell'appalto sarà l'Amministrazione Comunale o un operatore privato (impresa, consorzio, privati).

Spetta all'Amministrazione Comunale, in fase di vigilanza, l'approvazione degli atti di collaudo relativi alle opere realizzate.

Tale assetto va disciplinato obbligatoriamente dalla convenzione urbanistica, la quale dispone anche in merito alle forme di garanzia.

Lo scomputo tra il valore delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione va calcolato in base alla capacità edificatoria complessiva riconosciuta dal PUE ed conseguibile attraverso i singoli titoli abilitativi.

Nella valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare a scomputo totale o parziale dei contributi di costruzione dovuti per le opere di urbanizzazione, devono distinguersi le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria poiché lo scomputo viene effettuato in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Articolo 41. Elaborati grafici dei PUE

Tutti gli elaborati scritto grafici costituenti il PUE vanno consegnati, agli Enti preposti all'approvazione e al rilascio di pareri, anche su supporto digitale, in formato non editabile; gli elaborati grafici planimetrici devono essere consegnati anche in formato shape e dwg.

Elaborati di analisi:

- inquadramento territoriale dell'area di intervento su Carta Tecnica Regionale (CTR), individuazione del perimetro del PUE, delle risorse ambientali,

paesaggistiche, rurali, insediative, infrastrutturali del sito, con indicazione della loro accessibilità, (1:5000 e 10.000 se significativa);

- planimetria generale dello stato di fatto con individuazione del perimetro del PUE su base aerofotogrammetrica (1:1000/1:2000);
- estratto di mappa catastale con indicazione del perimetro del PUE;
- stralci degli elaborati del PUG/S e del PUG/P relativi all'area sulla quale insiste il PUE ed al suo intorno significativo, individuazione delle invarianti strutturali, del contesto di appartenenza e dei contesti limitrofi, con apposita distinzione grafica tra le opere ed i servizi esistenti, in corso di realizzazione e programmati (1:5000);
- stralci degli strumenti di pianificazione di area vasta sovraordinati allo strumento comunale (PAI,PUTT/P, PTCP, PPTR, ecc) (1:5000 o scala adeguata al tipo di contenuto);
- planimetria con indicazione dei vincoli esistenti (ambientali, paesaggistici e culturali ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., servitù, fasce di rispetto, SIC/ZPS, ecco.) nelle aree interessate dal PUE e del loro intorno significativo (scala 1:1000/1:2000);
- individuazione degli aspetti ambientali delle aree interessate dal PUE con riferimento ai caratteri geo-morfologici, della naturalità e del verde, delle risorse ambientali con le relative criticità, anche con riferimento ai fattori ambientali e climatici del sito (1:1000/1:2000);
- individuazione degli aspetti insediativi delle aree interessate dal PUE e del loro intorno significativo: con riferimento all'analisi morfologica e tipologica dell'insediamento esistente, morfologica e funzionale dello spazio pubblico, delle attrezzature di interesse collettivo, del patrimonio culturale, anche con riferimento ai contesti e morfologie urbane;
- individuazione degli aspetti infrastrutturali delle aree interessate dal PUE con riferimento all'analisi della viabilità, delle reti tecnologiche e degli impianti, ovvero delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti (1:1000/1:2000);
- rilievo piani altimetrico delle aree interessate dal PUE e dal loro intorno significativo con curve di livello ad equidistanza non superiore a m 1, riferite ai capisaldi della CTR (1:500);
- sezioni caratteristiche dell'area comprensive di un intorno significativo con quote altimetriche;
- rilievo architettonico quotato degli immobili esistenti, con quote usate per il computo delle superficie dei volumi (1:100);
- tabella con computo di superfici e volumi;
- documentazione fotografica della zona e degli immobili con indicazione dei punti di ripresa.

Elaborati interpretativi o di sintesi sono atti a rappresentare e argomentare i risultati delle analisi e ad interpretare le potenzialità e le criticità dell'area di intervento e del suo intorno, ai fini delle pratiche partecipative e della definizione del progetto.

Tali elaborati debbono consentire di indicare alcuni "quadri di sintesi", ovvero:

- qualità ambientali del contesto, con fattori di rischio e opportunità (1:1000/1:2000);
- qualità del sistema insediativo, delle reti e della mobilità, con fattori di rischio e opportunità (1:1000/1:2000);
- sintesi interpretative e individuazione di eventuali "invarianti" alla scala del PUE, che, sebbene non siano riportate tra le invarianti strutturali del PUG, ne acquisiscano localmente il significato e l'importanza (1:1000/1:2000).

Elaborati di meta-progetto:

a) elaborati di studio preliminari, ipotesi morfologiche di assetto, masterplan, o altri elaborati finalizzati o prodotti all'interno dei processi di partecipazione, che riportino:

- gli elementi rilevanti delle previsioni strutturali e programmatiche del PUG;
- la definizione delle funzioni da allocare;
- le prestazioni ambientali ad esse correlate;
- le interrelazioni di tipo logistico tra le funzioni considerate;
- le relazioni con le funzioni esistenti;
- i vincoli determinati dalla normativa specifica delle funzioni individuate;
- i vincoli economici;
- lo studio della qualità della luce, del clima acustico, della ventilazione disponibile, del comfort termico, della qualità dell'aria;
- una prima definizione dell'impianto morfologico, anche attraverso rappresentazioni tridimensionali, finalizzato a rendere comprensibile l'assetto del progetto;

b) tali elaborati sono da allegare al PUE, in modo da testimoniare il processo di formazione del piano e promuovere partecipazione della popolazione.

Elaborati di progetto:

- a) inquadramento territoriale della planimetria del PUE su Carta Tecnica Regionale (CTR), esteso ad un opportuno intorno territoriale, con individuazione delle risorse ambientali, dei segni del territorio, delle invarianti strutturali, dei contesti e delle preesistenze (1:5000);

b) planimetria del PUE delle destinazioni d'uso con individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, delle zone destinate a servizi/standard e delle aree edificabili(1:1000/1:2000), da cui si evidenzino:

- il sistema delle funzioni al piano terra e ai piani superiori degli edifici, delle relative pertinenze e degli spazi aperti;
- il sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici e di uso pubblico visti nelle loro relazioni con le preesistenze e con il contesto;
- il sistema del verde esistente e di progetto, visti nelle loro relazioni con le preesistenze e con il contesto, anche ai fini della connessione con la rete ecologica locale e/o con il sistema del verde esistente e previsto dal PUG;
- il sistema di accessibilità carrabile e ciclabile e pedonale alle attrezzature, agli spazi pubblici e di uso pubblico, al verde e alle funzioni delle aree edificabili; le morfologie insediative utilizzate, viste in rapporto ai contesti e alle morfologie preesistenti.

c) planimetria del sistema della mobilità, carrabile, ciclopeditone (1:1000/1:2000);

d) progetto delle opere di urbanizzazione primaria con l'indicazione dei punti di allaccio alle reti di progetto a quelle esistenti. Gli schemi grafici di progetto, sono costituiti da:

- corografia generale contenente l'indicazione dell'andamento planimetrico delle opere e dei lavori da realizzare con riferimento all'orografia dell'area, con l'ubicazione dei servizi esistenti, in scala non inferiore a 1:1000;
- stralcio dello strumento di pianificazione urbanistica sul quale è indicato il tracciato delle opere e dei lavori da realizzare in scala non inferiore a 1:1000;
- stralcio della corografia catastale sul quale è indicato il tracciato delle opere e dei lavori da realizzare, con l'individuazione delle aree da cedere all'AC e di eventuali parti soggette a servitù o qualsiasi altra limitazione della proprietà e delle relative superfici, in scala non inferiore a 1:1000;
- planimetria delle opere in scala non inferiore a 1:200, sulle quali sono riportati il tracciato delle opere ed il loro dimensionamento;
- profili longitudinali delle opere da realizzare, in scala non inferiore a 1:1000, sezioni tipo stradali in scala non inferiore ad 1:100;
- indicazioni di massima, in scala adeguata, di tutti i manufatti che l'intervento richiede ed il loro dimensionamento;

e) progetto delle opere di urbanizzazione secondarie con indicazioni relative alla sistemazione prevista per gli spazi aperti e aree verdi, i materiali e gli elementi di arredo urbano;

f) progetto della sistemazione del verde, delle superfici permeabili, dei caratteri spaziali, delle piantumazioni di progetto, corredata di abachi delle essenze da utilizzare (1:500);

g) progetto delle morfologie e delle tipologie, ovvero dei tessuti da realizzare e/o delle modalità del completamento e della integrazione dei tessuti esistenti, con studi, profili, sezioni e abachi delle tipologie edilizie da utilizzare (1:500/1:200);

h) progetto piani volumetrico (1:500), con rappresentazione di seguenti elementi:

- altezza minima e massima degli edifici;
- ingombro piani volumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile, allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperto;
- -distanza minima e massima tra edifici e tipologie edilizie;
- -destinazioni d'uso ammissibili in termini quali/quantitativi.

i) planimetria rappresentativa degli interventi sugli edifici esistenti, soggetti a demolizione o ricostruzione o restauro o ristrutturazione (1:500 o altra scala adeguata al tipo di intervento);

j) tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto estesi all'ambito circostante, con indicazione dell'altezza degli edifici storico-artistici circostanti (1:500 o altra scala adeguata al tipo di intervento);

k) planimetria rappresentativa dei comparti urbanistici con individuazione della superficie pubblica ed edificabile, della suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili, in tempi di attuazione, con tabella di sintesi dei dati dimensionali (superficie, Sul, aventi titolo e relative percentuali come definite nella tabella dell'assetto proprietario);

l) documentazione rappresentativa dell'inserimento dell'intervento nel contesto:

- rendering, rappresentazione in tre dimensioni, plastico, fotomontaggi o quant'altro ritenuto necessario ai fini della comprensione del progetto presentato e dell'inserimento dello stesso nel contesto di riferimento;

m) planimetrie del PUE ridotte alla scala delle tavole del PUG;

n) rappresentazione del PUE su mappe catastali.

Elaborati di testo e documentari:

Gli elaborati indicati sono relativi agli aspetti urbanistici del PUE.

Per quanto riguarda la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) o l'Autorizzazione Paesaggistica, qualora ricorrenti, si rimanda agli elaborati previsti dalle relative norme.

b) relazione illustrativa corredata da documentazione fotografica, che chiarisca gli obiettivi, i contenuti, i criteri e le modalità attuative degli interventi previsti, la coerenza con il PUG/S e il PUG/P che comprenda specifici riferimenti a:

- l'evoluzione storica e lo stato di fatto dell'area, che evidenzii le sue precedenti destinazioni, le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, gli aspetti insediativi e il livello di infrastrutturazione;

- le previsioni e prescrizioni del PUG/S e del PUG/P, dei vincoli e delle pianificazioni sovraordinate;

- la valutazione del fabbisogno di servizi, il bilancio degli standard urbanistici esistenti e quello di progetto;

- le misure per perseguire la qualità ambientale e insediativi;

- l'applicazione del metodo della perequazione;

- le modalità di coinvolgimento della popolazione;

- le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e dei tempi con crono programma degli stralci esecutivi e lo schema di ripartizione dei costi di attuazione tra i soggetti coinvolti;

c) studio di compatibilità idrologica ed idraulica e Studio di compatibilità geologica e geotecnica nei casi previsti dalle NTA del PAI;

d) schede di controllo urbanistico per il confronto e controllo dei parametri urbanistici esistenti e di progetto divisi per edificio:

- conteggio e verifica della superficie territoriale;

- conteggio e verifica della superficie fondiaria;

- conteggio e verifica della superficie coperta;

- conteggio e verifica della superficie di compensazione;

- conteggio e verifica della superficie permeabile;

- conteggio e verifica superficie utile lorda;

- verifica del numero dei piani;

- verifica delle distanze;

- verifica della L. Naz. n. 122/1989;

- conteggio e verifica superfici a standard divisi per destinazioni d'uso;

e) documentazione relativa all'assetto proprietario del Piano:

- elenchi catastali della proprietà ricadenti nel PUE;

- tabella con l'indicazione dei nominativi con le relative percentuali di proprietà rispetto alla Superficie totale del Piano e al valore catastale delle aree comprese (imponibile catastale), nonché tabelle di equo riparto;

- eventuale indicazione degli aventi titolo dissenzienti e/o degli Enti coinvolti;

- atti di proprietà con visure catastali e ipotecarie e/o l'eventuale delega notarile di rappresentanza;

f) norme urbanistico- edilizie per la realizzazione del PUE, che contengono:

- caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
- parametri urbanistici per ogni lotto di superficie edificabile;
- specificazioni in ordine ai materiali, e agli elementi di arredo urbano, alle misure progettuali per il controllo della radiazione solare;
- specificazioni in ordine all'uso di essenze arboree autoctone con individuazione delle specifiche essenze;

g) relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra l'Amministrazione Comunale e i privati;

h) computo metrico – estimativo con chiara suddivisione tra le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria redatto secondo i prezzi del Listino Regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Puglia;

i) bozza di Convenzione.

Sezione V - Disciplina delle altre autorizzazioni

Articolo 42. Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali per un numero limitato di soggetti, promossa da privati o da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

I campeggi di cui al presente art. possono essere allocati esclusivamente in aree salubri, ove non vi sia alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, preferibilmente su aree di proprietà comunale.

L'autorizzazione può essere rilasciata dal Sindaco solo previo assenso da parte del proprietario del suolo; il sindaco potrà imporre l'osservanza di prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e prevenire il rischio di incendi.

Articolo 43. Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento per più di cinque giorni consecutivi, deve essere soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco e deve avvenire necessariamente su suolo pubblico. L'autorizzazione stessa deve riportare l'indicazione del luogo destinato alla sosta.

La sosta dei mezzi di cui sopra su suolo pubblico è consentita per un periodo non superiore a trenta giorni; decorsi i quali i veicoli dovranno essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza si procederà alla rimozione coatta del mezzo, su ordinanza del Sindaco. L'autorizzazione di cui al co. 1 deve essere ben esposta nei suddetti veicoli.

Articolo 44. Installazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di strutture trasferibili, di strutture destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecco., di strutture gonfiabili per usi diversi, di tendoni o similari è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, a prescindere che tali strutture vengano installate su suolo pubblico o privato.

L'autorizzazione può essere rilasciata a tempo determinato e per periodi diversi a seconda del tipo di installazione richiesto, acquisito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario territorialmente competente.

La stessa può essere subordinata a specifiche prescrizioni o cautele imposte dal Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto di rinuncia al plusvalore ovvero di un atto di impegno a rimuovere o demolire la struttura precaria di che trattasi, su richiesta dell'Amministrazione Comunale qualora non venga rinnovata l'autorizzazione, a propria cura e a proprie spese senza aver diritto ad alcun risarcimento, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte dell'Amministrazione Comunale.

E' assolutamente proibito destinare le strutture di cui al presente articolo ad uso abitativo, anche saltuario, ovvero non è consentita la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulette e case mobili) se non secondo quanto prescritto all'art. precedente.

Le strutture come tendoni e similari e strutture gonfiabili possono essere collocate, previa autorizzazione, su aree tali da non costituire impedimento per il normale andamento del traffico veicolare e pedonale e garantendo spazi destinati al parcheggio dimensionati al tipo di struttura ed alla relativa capienza, fatto salvo il rispetto delle norme civili e delle norme igienico sanitarie.

Nel caso di tendoni o strutture similari, destinate a spettacoli e/o manifestazioni, la superficie occupata dalla struttura stessa comprensiva di pertinenze non può essere superiore ad 1/3 della totalità dell'area sulla quale insiste.

I flussi di pubblico in entrata e uscita da tali strutture devono avvenire senza costituire intralcio alla circolazione ordinaria veicolare e pedonale e pericolo per la pubblica incolumità.

Articolo 45. Depositi di materiale su aree scoperte

Il deposito su aree scoperte di materiali attinenti l'attività svolta è sempre consentito in osservanza di tutte le disposizioni di legge in materia di tutela ambientale, sicurezza, igiene e decoro; è comunque vietato nelle aree residenziali.

In zona agricola sono ammessi depositi su aree scoperte di materiali esclusivamente attinenti l'attività agricola svolta, nel rispetto di tutte le disposizioni di legge in materia di tutela ambientale, sicurezza, igiene e decoro.

Nelle zone agricole sono tassativamente vietati impianti di demolizioni auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali con le prescrizioni e le modalità stabilite nelle Norme di Attuazione del P.U.G.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, l'autorità Comunale dispone i provvedimenti atti a garantire il rispetto delle tutte le di legge in materia di tutela ambientale, sicurezza, igiene e decoro, a carico e spese del proprietario ovvero del soggetto dante causa.

Articolo 46. Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione, anche temporanea, del suolo o dello spazio pubblico è consentita, previa specifica autorizzazione del Sindaco e fatto salvo che vengano osservate tutte le disposizioni di legge in materia di sicurezza, igiene e decoro ambientale.

Il Sindaco, sentito il responsabile tecnico di settore, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie, fatto salva l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

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

Il Sindaco può, sentito il responsabile tecnico di settore, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.; il relativo progetto deve rispettare tutte le norme di riferimento ed il richiedente, in tal caso, è tenuto a porre in essere ed osservare tutti i necessari presidi e cautele per la sicurezza e l'igiene.

Articolo 47. Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero di veicoli e di merci in genere, su aree pubbliche e/o private, a carattere temporaneo o permanente, necessita di preventiva autorizzazione da parte del Sindaco e/o del Responsabile tecnico di settore, che può condizionare l'esposizione stessa all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele finalizzate ad evitare intralci alla circolazione ed a tutela della incolumità pubblica; sono salve specifiche procedure autorizzative inerenti le fiere e di mercati.

Articolo 48. Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

L'accumulo, anche temporaneo, su suolo pubblico o privato di rifiuti solidi (cascami, relitti o rottami, ecco.), secondo quanto prescritto dal D. Lgs. 152/06, è soggetto ad autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario territorialmente competente.

Tali accumuli, qualora autorizzati, devono essere ubicati il più lontano possibile dalle abitazioni, tenendo anche conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di apposito studio idrogeologico ed eseguito da un tecnico abilitato, che attesti l'assenza di pericolo per l'inquinamento del suolo e/o del sottosuolo nonché delle acque superficiali e profonde, oltre alla garanzia di idoneità del materiale di copertura.

Articolo 49. Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade e/o su aree pubbliche o soggette a pubblico transito, che siano queste interne ed esterne all'abitato, è sempre soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il responsabile tecnico di settore, ed è altresì sempre subordinata al nullaosta da parte dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso di cui al co. 1 deve essere realizzato ricorrendo all'utilizzo di materiali di buona consistenza e ne deve essere assicurato sempre un perfetto stato di manutenzione.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni tombini carrabili garantendo sia lo scolo delle acque che la sezione stradale mantenendo inalterato il piano viabile.

Si deve garantire, come prescritto dalla normativa di settore, il regolare deflusso e/o scolo delle acque meteoriche.

L'autorizzazione di cui al co. 1 non può essere rilasciata nei casi in cui l'apertura del passo o dell'accesso possa costituire fattore di intralcio per la circolazione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa di settore e al codice della strada.

Articolo 50. Impianti di captazione dell'energia alternativa

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione comunale, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro, in base a progetti redatti da tecnico abilitato iscritto all'Albo professionale.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in modo da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

Sezione VI - Variazioni di termini e titolarità

Articolo 51. Trasferibilità del PdC

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa: questi dovranno fare richiesta al RUP di apposita voltura del titolo abilitativo rilasciato allegando il relativo titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio. La voltura non interviene sui termini di inizio e ultimazione dei lavori.

Articolo 52. Proroga

I termini temporali di inizio e fine lavori possono essere prorogati con richiesta da parte dell'avente titolo abilitativo, anteriormente alla loro data prevista.

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 (salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli rilasciati o formati prima del 21 agosto 2013, ai sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013).

Articolo 53. Varianti

E' sempre possibile sia prima dell'inizio dei lavori che in corso di esecuzione degli stessi, richiedere la variante delle opere a realizzarsi. La richiesta di variante segue le medesime procedure della richiesta del titolo abilitativo attinente l'opera.

Articolo 54. Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

E' sempre possibile sostituire il Direttore dei Lavori o l'impresa assuntrice dei lavori sia prima che durante l'esecuzione delle opere con apposita preventiva e/o contestuale

comunicazione dell'avente titolo abilitativo sottoscritta dal soggetto uscente e subentrante; detta Comunicazione dovrà una dettagliata descrizione delle opere per le quali il sostituto sarà responsabile dell'esecuzione

Sezione VII - Esecuzione dei lavori

Articolo 55. Adempimenti preventivi all'inizio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori:

- a. deve essere acquisito, e trasmesso all'Autorità Comunale, ogni parere e/o autorizzazione e/o nulla osta comunque denominato prescritto delle norme vigenti in relazione allo stato giuridico dell'area o dell'immobile;
- b. deve essere nominato il direttore dei lavori;
- c. deve essere nominato il soggetto assuntore dei lavori;
- d. devono essere adempiuti gli obblighi di legge in materia di sicurezza nei cantieri mobili come riportato nel D.lgs 81/08 e s.m.i

Devono essere comunicati all'Autorità Comunale, unitamente alla data di inizio lavori, i nominativi dei soggetti di cui al co. 1, lett. b) e c).

Nel caso di SCIA i nominativi di cui al co. 1, lett. b) e c), sono comunicati all'atto della presentazione della SCIA.

Le eventuali sostituzioni del direttore lavori o dell'assuntore dei lavori devono essere repentinamente comunicate all'Autorità Comunale dall'intestatario del titolo edilizio abilitativo, con contestuale accettazione del direttore dei lavori subentrante o dell'assuntore dei lavori subentrante.

Articolo 56. Deposito dei progetti degli impianti e dichiarazioni di conformità

E' obbligatorio depositare il progetto degli impianti tecnologici, nel caso in cui essi siano o meno legati ad interventi edilizi, ai sensi del DM n. 37/2008, e del D.lgs. n. 192/2005.

Al termine dei lavori di installazione o modifica di un impianto l'impresa installatrice rilascia la dichiarazione di conformità, ai sensi di legge, degli impianti realizzati e ne deposita una copia presso gli Uffici Comunali.

Articolo 57. Campionatura delle tinte e dei rivestimenti

Vi è l'obbligo di depositare in cantiere, durante tutta la durata delle opere, i campioni delle tinte e dei rivestimenti esterni, al fine di consentire agli incaricati del controllo la verifica della loro conformità rispetto a quanto previsto nel progetto approvato.

Articolo 58. Punti fissi e perimetro delle costruzioni

Prima di dare inizio ai lavori, nel caso di interventi di nuova costruzione o di recinzioni prospicienti spazi pubblici, l'intestatario del titolo abilitativo deve richiedere all'Autorità Comunale la ricognizione/controllo delle linee di confine e/o dei sedimi delle costruzioni; tale ricognizione/controllo deve avvenire entro e non oltre sessanta giorni dalla richiesta. Nella richiesta va precisato il nominativo del direttore dei lavori.

Prima di iniziare le opere, l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare la geometria dell'intervento al suolo, mediante apposite segnalazioni o picchettature, conformemente alle previsioni di progetto.

Le operazioni di cui al presente articolo sono appositamente verbalizzate ed eseguite dall'intestatario del titolo abilitativo e/o dall'assuntore lavori coerentemente alle indicazioni tecniche fornite dall'autorità comunale. Copia del verbale è depositata presso l'UTC.

Articolo 59. Interruzione dei lavori

E' sempre consentito, nell'ambito della validità del titolo abilitativo, interrompere motivatamente il corso delle opere.

Di tale interruzione va data comunicazione all'UTC da parte del titolare del titolo abilitativo, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice. Condizione per la interruzione è la sicurezza pubblica e privata, l'igiene ed il decoro dei luoghi.

Articolo 60. Ultimazione dei lavori

Il titolare del titolo abilitativo, ad ultimazione dei lavori, come da titolo abilitativo ovvero raggiunta la completezza delle opere necessarie al pieno utilizzo dell'immobile, chiede all'Autorità Comunale i necessari sopralluoghi per il rilascio del certificato di agibilità.

Articolo 61. Collaudo statico

Le costruzioni la cui sicurezza possa interessare la pubblica incolumità sono sottoposte, a strutture ultimate, a collaudo statico eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.

L'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente ovvero tra la terna fornita dagli Ordini professionali interpellati con la dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da attestazione delle condizioni di cui al co. 1, è trasmesso al SUE o agli uffici provinciali del Genio Civile, competenti nei termini di legge.

Completata la struttura, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo Sportello Unico e al collaudatore che deve effettuare il collaudo entro sessanta giorni.

In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali nei casi di motivate difficoltà/complessità tecnico/esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni.

Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in triplice copia e lo invia al SUE o agli uffici provinciali del Genio Civile, competenti nei termini di legge.

Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, è necessario presentare all'Autorità Comunale una copia del certificato di collaudo.

Articolo 62. Certificato di agibilità

Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia o agli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, viene rilasciato il certificato di agibilità di cui alle norme del Titolo III del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

In tutti i casi di cui al comma 1, è sempre possibile l'autocertificazione del tecnico abilitato secondo quanto previsto dalla L.R. n.12/2014 *“fermo restando l'obbligo della presentazione della documentazione di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a), e all'articolo 25, comma 3, lettere a), b) e d), del medesimo D.P.R. 380/2001 e del parere dell'ASL nel caso in cui non sia sostituibile con la dichiarazione del progettista, l'interessato presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata della seguente documentazione”*

Relativamente alle dichiarazioni di agibilità presentate ai sensi del comma 2, i comuni svolgono controlli mensili a campione. Il responsabile del SUE, entro dieci giorni lavorativi dalla data di effettuazione del sorteggio della pratica da sottoporre a controllo, ne dà comunicazione all'interessato. Entro i successivi trenta giorni il responsabile del SUE comunica all'interessato l'esito del controllo.

Sezione VIII - Garanzia della pubblica incolumità

Articolo 63. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

Gli obblighi di cui al presente capitolo sono valide sia per opere private che pubbliche.

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, una tabella, delle dimensioni minime di cm 40 x 60, chiaramente leggibile e ben visibile al pubblico, in cui siano indicati:

- nome e cognome del committente ed, eventualmente, l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere strutturali;
- denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- nome, cognome e qualifica del direttore/assistente di cantiere;
- estremi del titolo abilitativo e indicazione della tipologia dell'intervento;
- nome, cognome e titolo professionale del coordinatore per la progettazione e l'esecuzione dei lavori ai sensi del . D.Lgs 81/2008 (ove ricorrente).

L'organizzazione dei cantieri deve prevedere il totale rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzioni degli infortuni, sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali di risulta inutili e dannosi (che vanno conferiti a discarica autorizzata) per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di sistemi di illuminazione che le rendano facilmente visibili a media distanza. Le lanterne devono essere mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario di accensione della pubblica illuminazione stradale. Le recinzioni devono essere dotate di porte apribili verso l'interno munite di serratura o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di proprio servizio igienico e/o bagno chimico, secondo quanto previsto dalla legge.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica del titolo abilitativo rilasciato, oltre alla documentazione prevista dal D.lgs 81/2008 e s.m.i.

Articolo 64. Scarico dei materiali - demolizioni - pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E assolutamente vietato "gettare al suolo" materiale di qualsiasi genere da punti aerei di servizio, dai tetti o dagli interni dell'edificio in costruzione.

Durante i lavori, specie se di demolizione, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare il sollevamento di polvere.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento del decoro ambientale ed igienico degli spazi del cantiere e ad assicurare la pulizia degli spazi pubblici adiacenti il cantiere.

Nelle operazioni di trasporto dei materiali inutilizzati o di rifiuto deve essere evitato ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

Viene conservata in cantiere apposita documentazione di conferimento dei materiali a pubblica discarica.

I materiali scaricati in cantiere debbono essere adeguatamente ordinati, accatastati e/o spianati in modo da non ingenerare condizioni di crisi al decoro, igiene e sicurezza del cantiere.

Articolo 65. Responsabilità degli esecutori di opere

E' compito del titolare del titolo abilitativo, del direttore dei lavori, del costruttore, del coordinatore della sicurezza, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, adottare nell'ambito dei lavori, ogni mezzo, presidio e precauzione necessaria ad evitare pericoli di qualsiasi genere.

Il Sindaco ovvero il funzionario tecnico responsabile di settore, può ordinare maggiori e/o specifiche cautele a cui i soggetti di cui al comma 1 dovranno attenersi, a seguito di eventuali controlli eseguiti da funzionari addetti e/o da agenti di Polizia Municipale.

Articolo 66. Manomissione del suolo stradale

E' vietato eseguire scavi e/o manomettere/rompere il manto stradale di strade pubbliche o aperte al transito pubblico per piantarvi pali, per immettere o installare condutture nel sottosuolo, per costruire o riparare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza atto autorizzativo ovvero del Funzionario tecnico comunale responsabile di settore oltre ogni altro ricorrente nulla osta/autorizzazione dall'ente gestore delle strade e/o spazi pubblici relativi.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato:

- alla presentazione del progetto esecutivo degli interventi, completo di apposite indagini preliminari (saggi, indagini georadar, indagine geoelettrica, ecc.) finalizzate all'intercettazione di eventuali reti, servizi e/o impianti preesistenti.

- al pagamento della relativa tassa e al deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria comunale, sulla quale l'Autorità Comunale può rivalersi per eventuali penali e/o spese non rimborsate dall'interessato.

Nel caso in cui durante l'esecuzione dei lavori si verificasse interferenza fisica con manufatti, condutture o altre opere per il servizio pubblico o privato, il titolare del titolo abilitativo ovvero il direttore dei lavori è tenuto ad usare ogni cautela per non danneggiarli e a darne immediato avviso sia all'Autorità Comunale che ai proprietari/enti interessati, nei termini di legge.

Le opere di ripristino possono essere eseguite a cura dell'Autorità Comunale ma a spese del titolare dell'intervento causante; detta spesa, come contabilizzata dall'Autorità Comunale va rifusa entro dieci giorni dall'avviso di pagamento.

Articolo 67. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

Una volta ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, da effettuarsi secondo le regole dell'arte, delle aree e/o degli impianti ed attrezzature pubbliche interessati dai lavori; una volta completato il ripristino, viene effettuata la riconsegna in contraddittorio fra le parti e viene redatto un apposito verbale.

In caso di inottemperanza, il ripristino del suolo e/o degli impianti pubblici interessati dalle opere, viene eseguito dall'Autorità Comunale, a spese del costruttore in solido col titolare del titolo abilitativo, tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse sono rimosse coattivamente come per legge, fatte salve eventuali speciali disposizioni di legge.

Articolo 68. Opere e/o interventi potenzialmente pericolosi connessi all'uso di combustibili solidi, fluidi e/o gassosi

Per tutti gli interventi, le opere e le attività che riguardano stoccaggio e vendita di sostanze e/o materiali combustibili/infiammabili si fa riferimento alla normativa di settore in materia di sicurezza, igiene e antincendio. Opere e/o interventi ammissibili sono subordinati al parere dell'ASL territorialmente competente e dei Vigili del Fuoco, ove ricorrente.

Nella Z.T.O. A ex D.M. 1444/68 è vietato quanto afferente il co.1.

Per quant'altro si rimanda alla normativa vigente in materia.

Articolo 69. Igiene, sicurezza e decoro delle aree libere

I proprietari di aree libere da costruzioni e/o colture/piantumazioni produttive garantiscono per le stesse il dovuto grado di igiene, sicurezza e decoro ambientale.

E' fatto divieto di lasciare in stato di abbandono le aree/immobili privati laddove ciò costituisca pregiudizio al decoro, igiene e sicurezza pubblica.

L'autorità comunale, tramite i propri organi di controllo effettua periodici e puntuali controlli sul territorio circa l'osservanza del presente articolo.

Articolo 70. Richiamo alla normativa antincendio

Per tutte le opere, manufatti e/o interventi attinenti la sicurezza da pericolo di incendio e/o fuoco si rimanda alla stretta osservanza delle disposizioni di legge in materia.

In tutti i progetti di opere e/o interventi sul territorio e/o patrimonio edilizio, la relazione tecnica contiene apposito paragrafo esplicativo di quanto al presente articolo.

CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

Sezione III - *Sezione I – Abaco delle morfotipologie insediative*

Articolo 71. **Morfotipologie insediative per i contesti urbani consolidati**

Schema impianto urbanistico e rapporti con gli spazi aperti:

conservazione assetti preesistenti.

Schema tipologia architettonica:

conservativa/ripropositiva dei tipi esistenti con tipologie a blocco singole o accostate e disposte lungo i margini stradali dell'isolato privilegiando aree a verde e cannocchiali visivi.

Articolo 72. **Morfotipologie insediative per i contesti urbani di nuovo impianto**

RESIDENZA

Distretto Perequativo R3

Schema impianto urbanistico e rapporti con gli spazi aperti:

- Morfologicamente costituito da impianto a pettine composto da piastra stradale su via Edoardo De Filippo (attività connesse alla residenza) e blocchi residenziali in linea, disposti perpendicolarmente a pettine rispetto alla piastra dei servizi.
- La stecca avrà altezza di 8 metri e profondità di 15 metri; sarà caratterizzata da un porticato stradale a tutta altezza e profondità minima di 5 metri
- I blocchi residenziali, saranno blocchi in linea accostati con dimensioni nominali di mt 12,00x25,00

Distretto Perequativo R1 e R2

Schema impianto urbanistico e rapporti con gli spazi aperti:

- Morfologicamente costituito da blocchi isolati plurifamiliari. attestati con il lato lungo sulla strada, a 5 metri dal filo del lotto dopo la definizione di almeno 5 metri di marciapiede

- I blocchi plurifamiliari, con ingresso a galleria comune e centrale, con dimensioni nominali di mt 12,00x25,00x10 mt comprensivo di eventuali sottotetti ad uso abitativo

Articolo 73. Morfotipologie insediative per i contesti rurali

Schema impianto urbanistico e rapporti con gli spazi aperti:

- blocchi isolati – conservazione impianti preesistenti

Schema tipologia architettonica :

- blocchi isolati o a corte con coerente orientamento eliotermico – blocchi accostati

Articolo 74. Morfotipologie per gli spazi naturali

Abaco dei percorsi

- Viabilità/sentieri rurali seminaturali: larghezza nom. fino a mt. 3- fondo in terra battuta
- Viabilità/sentieri rurali ordinari : larghezza nom. fino a mt. 5 - fondo in terra battuta e/o macadam
- Viabilità rurale ordinaria : larghezza varia – fondo asfaltato (chiedere Angelo e PPTR)
 - Abaco degli elementi di delimitazione delle proprietà
- Siepi
- Arbusti o alberature e/o misti
- Muri con mattoni faccia vista in cotto o intonaco
- Staccionate in legno
- Reti metalliche antintrusione – maglia non inferiore a cm. 8x8 – con siepi mitigative

Sezione IV - *Sezione II - Requisiti generali e prestazionali degli edifici*

Articolo 75. Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce non solo alla parte strutturale ed essenziale dell'immobile ma anche agli elementi architettonici e decorativi come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferiate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, iscrizioni, intonaci, modanatura, stucchi ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale anche posizionate all'esterno delle zone "A", disciplinate dalle Norme di Attuazione del P.U.G., possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Comune, che dalle altre Autorità competenti allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Le prescrizioni del comma precedente vanno applicate anche al contesto "Storico da tutelare dei corridoi culturali".

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportata, spostata o comunque modificata senza la preventiva autorizzazione del Comune e della Soprintendenza competente, ai sensi della legge 1089/39, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Dirigente può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi, o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica previa autorizzazione degli Organi competenti.

Articolo 76. Classificazione dei locali

Si definiscono locali abitabili o agibili quelli destinati allo svolgimento della vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, a prescindere dalle caratteristiche costruttive che li qualificano come locali permanenti o precari.

Il presente regolamento suddivide i locali in due diverse categorie: **V.1 e V.2**

Appartengono alla categoria **V.1** i locali di seguito elencati:

- a)** soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto appartenenti ad edifici destinati a civile abitazione sia individuale che collettiva;
- b)** alloggi monostanze, camere d'albergo;
- c)** uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, ecc.

Appartengono alla categoria **V.2** i locali di seguito elencati:

- a)** locali adibiti alla vendita, sale riunioni, sale espositive, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre;
- b)** laboratori tecnico – scientifici, servizi igienici in edifici di cura e ospedalieri;
- c)** officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività lavorative, cucine collettive;
- d)** autorimesse nelle sole aree destinate alla riparazione, lavaggio, controllo e vendita degli autoveicoli, escluse le aree destinate al solo posteggio dei veicoli;
- e)** magazzini, depositi e archivi per i quali si prevede che la permanenza delle persone venga prolungata anche oltre il tempo richiesto dalle operazioni di carico, scarico e pulizia.

Si definiscono locali accessori quelli per i quali si prevede la permanenza delle persone limitatamente allo svolgimento di ben definite operazioni. Il presente regolamento divide i locali accessori in tre categorie differenti: **S.1, S.2, S.3.**

Nella categoria **S.1** rientrano i servizi igienici e i bagni degli edifici destinati a civile abitazione di tipo individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Nella categoria **S.2** rientrano:

- a)** scale di collegamento fra due o più piani; corridoi e disimpegni comunicanti aventi superficie superiore a 12 mq o lunghezza di almeno 8 mt;
- b)** magazzini e depositi in genere;
- c)** autorimesse nelle aree destinate al solo posteggio degli autoveicoli;
- d)** locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- e)** lavanderie e stenditoi;

- f) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Nella categoria **S.3** rientrano:

- a) disimpegni di superficie inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini di superficie inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

Articolo 77. **Caratteristiche dei locali**

I locali di cui al precedente articolo devono soddisfare i parametri dimensionali minimi e di aerilluminazione naturale che seguono; per le costruzioni esistenti possono essere concesse deroghe previo parere dell'UTC sentita la competente ASL.

Altezze minime:

- a) i locali di categoria V.1 devono avere altezza minima interna utile non inferiore a 2,70 mt. nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, l'altezza minima deve intendersi come altezza media minima;
- b) i locali di categoria V.2 devono avere altezza minima interna utile non inferiore a 3,00 mt, salvo diversa specificazione in leggi e/o regolamenti specifici. I locali in cui è prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a cento, devono avere altezza minima interna utile non inferiore a 4,50 mt, ad eccezione che gli stessi siano dotati di impianto speciale di aerazione meccanica e di aria condizionata;
- c) i locali di categoria S.1, S.2 ad eccezione di quelli di cui ai punti a) e g) e S.3 ad eccezione di quelli di cui al punto c) devono avere altezza minima interna utile non inferiore a 2,40 mt, salvo diversa specificazione in leggi e/o regolamenti specifici.

Superfici minime e caratteristiche:

Le superfici minime dei locali destinati ad abitazione devono rispettare quanto al D.M. 5 luglio del 1975.

I locali appartenenti alla categoria V.2 devono avere dimensioni non inferiori a 25 mq, salvo diversa prescrizione contenuta in leggi e/o regolamenti specifici.

I locali appartenenti alla categoria S devono rispondere a requisiti specifici ed in particolare devono rispettare le dimensioni minime e le caratteristiche stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali appartenenti alla categoria S.1 non possono avere accesso diretti dai locali appartenenti alla categoria V, se non attraverso un disimpegno, eccetto i casi di unità immobiliare (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) in cui vi siano più servizi igienici di cui almeno uno rispetti le caratteristiche di cui sopra e gli altri abbiano accesso direttamente dal locale cui sono specificatamente attribuiti, con esclusione comunque di accesso diretto da locali adibiti a cucina, soggiorno o pranzo.

I locali appartenenti alla categoria S.1 devono essere dotati di impianti igienici quali vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo e devono essere necessariamente provvisti di chiusura idraulica a sifone.

I locali appartenenti alla categoria V.1 punto c) e V.2 punti a), c) e d), devono essere dotati di indispensabili locali di categoria S.1 con WC e antibagno con lavabo.

I locali classificati come V.1 punto c) e V.2 punti a), c) e d), devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S.1 costituiti da wc e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali V.1 e V.2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per il wc (latrina) è di mq 1,20 con larghezza minima mt. 0,90.

I locali di categoria S.1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di mt. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;

Le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S.1 di dimensioni minime mq 1,80 x 1,80;

I locali S.2 di cui alla lett. f), devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

Illuminazione e ventilazione:

- a)** tutti i locali rientrati nella categoria V, salvo disposizioni di legge e regolamentari specifiche per determinate categorie funzionali, devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso;
- b)** i locali di categoria V.1 devono essere provvisti di finestre apribili tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente;
- c)** l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento;
- d)** I locali di categoria V.2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria V.1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

- e) Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
- f) I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.
- g) Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0.80.
- h) I locali di categoria S.1 devono essere forniti di apertura dall'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.
- i) I locali di categoria S.3 possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati, ed essere senza aria e luce diretta.

Deroghe alle altezze minime e al rapporto di aeroilluminazione dei locali di cui al presente art., sono concedibili previo Nulla osta della USL territorialmente competente.

Articolo 78. **Soffitti inclinati e soppalchi**

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può considerarsi abitabile e può rientrare nella categoria V a condizione che la sua altezza media rispetti le altezze minime sopra indicate e non scenda mai al di sotto di 1,60 mt purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Nei locali appartenenti alle categorie V ed S sono sempre ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, a condizione che la parte sottostante il soppalco non abbia altezza inferiore di quella prescritta nel presente regolamento per i locali delle categorie in questione.

Si specifica che la parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali appartenenti alla categoria V sono ammessi soppalchi praticabili di superficie massima non superiore al 40% della superficie del locale stesso con altezza minima netta di mt 2.00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Articolo 79. **Piani seminterrati e interrati**

Negli edifici residenziali esistenti, salvo diversa determinazione della USL territorialmente competente, possono considerarsi abitabili anche i locali la cui quota pavimentale si trovi ad una quota inferiore rispetto a quella del marciapiede, a condizione che l'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,70 mt, e la quota del

soffitto superiori di almeno 1,60 mt il livello medio del marciapiede o della più alta sistemazione esterna di contorno.

Si specifica che devono essere in ogni caso rispettate tutte le condizioni relative ai parametri di aerazione, dimensioni planimetriche e isolamento all'umidità di cui agli specifici artt. del presente Regolamento.

Si definiscono piani interrati quelli che si sviluppano al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna di contorno all'edificio.

Nelle nuove costruzioni i locali ai piani interrato o seminterrato non possono essere destinati a civile abitazione.

E' consentita la destinazione d'uso produttiva, terziaria e/o commerciale nei locali ai piani seminterrati e interrati a condizione che siano rispettate norme di legge specifiche in materia di igiene e sicurezza, salvo ogni altra disposizione più restrittiva della competente USL.

E' vietata l'emissione di esalazioni, gas, vapori o polveri attraverso le aperture funzionali a garantire l'aeroilluminazione di detti locali.

Si specifica che le caratteristiche dei locali interrati o seminterrati dovranno comunque rispettare le specifiche disposizioni legislative e i regolamenti vigenti per ogni singola attività alla quale sono destinati.

Nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga ad una quota superiore a quella del piano interrato, quest'ultimo sarà dotato di apposito impianto di sollevamento nel rispetto delle norme tecniche di riferimento e previo parere USL.

Articolo 80. **Sottotetti**

A seconda delle caratteristiche che hanno, i sottotetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

I sottotetti non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezza media superiore a 2,00 mt, lucernari di illuminazione aventi superficie superiore a 1,00 mq e non possono essere adibiti a magazzini, depositi o servizi accessori tecnici.

I sottotetti abitabili, devono rispondere ai requisiti di abitabilità nei termini di altezza e superficie minima nonché di illuminazione e ventilazione, secondo quanto prescritto dagli artt. precedenti.

Articolo 81. Recupero dei sottotetti, dei porticati, dei locali interrati e seminterrati

Per gli interventi afferenti il recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e per interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate si rimanda a quanto prescritto dalla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 ("Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate"), modificata ed integrata dalla legge regionale 7 aprile 2014, n. 16.

Articolo 82. Strutture precarie

Si definiscono strutture precarie i manufatti collegati ad attività di natura stagionale privata e/o di interesse pubblico (ristoranti, pizzerie, gelaterie, parcheggi, strutture sportive, locali di intrattenimento, ecc.) finalizzati ad un uso circoscritto nel tempo e destinate a soddisfare esigenze meramente temporanee assolutamente non abitative e che non abbiano carattere di continuità. Le caratteristiche e la natura delle strutture precarie devono consentire una facile e veloce rimozione. All'atto della richiesta, deve essere specificato, con atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, il ripristino ex ante dello stato dei luoghi e l'intervallo temporale della loro sussistenza che comunque non deve essere superiore ad un triennio.

Le fondazioni delle strutture di cui al presente articolo non devono assolutamente avere natura permanente. Esse possono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio, che non richiedano opere di escavazione sia in fase di montaggio che di rimozione. Le strutture devono essere mobili o realizzate con elementi rimovibili, comprese le pavimentazioni ed i nuclei destinati ai servizi, e tali da non compromettere le componenti paesaggistiche del territorio e/o costituire interferenza alla fruizione di beni comuni e di libera fruibilità.

Rientrano nelle strutture precarie così come definite dal presente Regolamento:

- a) le strutture destinate a servizi, a condizione che siano realizzate con ingombro, materiali e forma compatibili con le caratteristiche del sito sul quale sono installati;
- b) Opere infrastrutturali a rete superficiali qualora le caratteristiche geologiche ed ambientali del sito escludano la possibilità di eseguire opere al di sotto del suolo e purché non entrino in contrasto con la morfologia dei luoghi.

Non sono soggetti alla presente disciplina tutti gli interventi che non ricadono nella precedente classificazione e nella categoria della strutture precarie secondo il presente regolamento.

L'installazione delle strutture precarie così come definite dal presente articolo va eseguita nel pieno rispetto della normativa vigente sovra ordinata, delle disposizioni comunali, del Codice Civile, del Regolamento d'igiene, del Codice della Strada e di ogni altro dispositivo normativo e/o regolamentare attinente tanto le strutture materiali utilizzate quanto le attività in/con detti manufatti svolte.

Sono escluse dall'applicazione della disciplina del presente articolo le strutture ricadenti in zone soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.

Per i DEHORS vale quanto prescritto dal regolamento "piano comunale per l'occupazione temporale e pluriennale del suolo pubblico, mediante l'allestimento di dehors annessi ai pubblici esercizi di somministrazione e di strutture per l'esposizione di merci" approvato con Delibera di CC n.46 del 25/10/2013.

Articolo 83. Pergolati e tettoie

I pergolati hanno tutti i lati e la copertura liberi da ogni tipo di tompagnatura e/o copertura;

I manufatti di cui al co.1, aventi carattere di precarietà, come per i manufatti di cui all'art. precedente, sono eseguibili con SCIA, salvo ogni altro nulla osta e/o autorizzazione di legge;

I manufatti di cui al co.1, aventi carattere permanente, sono assoggettati a rilascio di PdC, salvo ogni altro nulla osta e/o autorizzazione di legge;

I pergolati possono essere addossati ai fabbricati ed essere coperti con teli;

Le tettoie di cui al presente art. hanno almeno tre lati liberi potendo essere addossata ai fabbricati;

Le tettoie di cui al co. 5, aventi carattere di precarietà sono eseguibili con SCIA, salvo ogni altro nulla osta e/o autorizzazione;

Le tettoie di cui al co. 5, aventi carattere permanente, sono assoggettati a rilascio di PdC, salvo ogni altro nulla osta e/o autorizzazione di legge;

Sono ammesse tettoie come strutture di supporto agli impianti fotovoltaici oppure pergolati purché i pannelli montati garantiscano un rapporto minimo di foratura distribuito pari a 1/5 della superficie del pergolato stesso;

Le strutture devono essere progettate armonicamente con i prospetti del fabbricato. In caso di edifici condominiali è obbligatoria l'autorizzazione condominiale, trattandosi di intervento sulla facciata comune.

Sono ammesse strutture di supporto ad impianti fotovoltaici a copertura di spazi destinati a parcheggi condominiali o aziendali nella misura massima del 25% dell'area libera purché con i pannelli montati garantiscano un rapporto minimo di foratura distribuito pari a 1/5 della superficie della struttura stessa. Qualora la struttura si presenti a copertura continua, non forata, la stessa si configura quale tettoia e, come tale, la sua realizzazione è da considerarsi a titolo oneroso e deve rispettare le previste distanze da strade, confini e fabbricati.

Articolo 84. Volumi tecnici ed impiantistici

Sono volumi tecnici quelli meglio definiti nella Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973, che specifica : << (...) volumi tecnici debbono:

1) avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;

2) essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

Ciò premesso, il Consiglio Superiore propone la seguente definizione:

«Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche».

(...) sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

(...).>>

L'accesso ai volumi tecnici è sempre autonomo dall'immobile di riferimento.

Tutti i vani tecnici previsti nei progetti, vanno progettati in uno con gli impianti di cui ne sono l'alloggiamento e per essi, in fase di realizzazione, sono condotti controlli ed ispezioni periodiche da parte dell'Autorità Comunale.

Sono considerati volumi tecnici e non concorrono nemmeno alla determinazione dell'altezza del fabbricato i torrioni per la ventilazione passiva emergenti fino a mt 3,00 oltre l'altezza massima dell'edificio ed aventi una sezione in pianta di superficie lorda non superiore a mq 9,00.

Sezione V - *Ambiente Urbano*

Articolo 85. **Verde in ambiente urbano**

I proprietari (privati e/o enti pubblici) di aree a verde in ambito urbano garantiscono il decoroso mantenimento dell'assetto vegetazionale di dette aree, provvedendo eventualmente ad implementare/sostituire le specie preesistenti, se non autoctone, con quelle a riguardo indicate nelle NTA.

Nelle nuove sistemazioni vanno osservate le norme a riguardo disposte dalle NTA.

E' fatto salvo il rispetto di specifiche normative in materia di tutela delle specie floro-vegetative. Nell'esecuzione di impianti interrati in aree interessate dalla presenza di specie floro-vegetative vanno osservate tutte le precauzioni utili a non incidere sull'apparato radicale delle stesse. Nelle sistemazioni pavimentali/corticali superficiali vanno garantite le adeguate porzioni di struttura naturale del terreno in prossimità dei fusti arborei e/o arbustivi e va garantito l'adeguato grado generale di permeabilità delle superfici calpestabili.

Articolo 86. **Decoro spazi pubblici e arredo urbano**

Le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita dei giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le insegne a carattere commerciale e reclamistico, le indicazioni turistiche e stradale, le attrezzature tecniche quali sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo, rispettare le prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.U.G. e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate da servizio per mezzi pubblici, cassette per l'invio della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili da parte di tutte le utenze, ed in modo da non arrecare disturbo all'ordine e al decoro, nel rispetto di ogni altra norma ricorrente e previa autorizzazione da parte dell'autorità comunale.

Ogni intervento edilizio dovrà decorosamente armonizzarsi con il tessuto urbano esistente e con l'ambiente, secondo le prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.U.G.

Nello specifico, la pavimentazione degli spazi di rilievo storico, siano questi pubblici o privati, dovrà essere costituita da materiali della tradizione locale al fine di garantire uniformità all'aspetto cittadino. Si prevede la conservazione in zona rurale dei battuti stradali, ossia delle strade bianche e delle superfici filtranti.

Prioritario per gli impianti di illuminazione esterna sarà il mantenimento e la cura qualitativa ed estetica dei corpi illuminanti, nonché la progettazione organica degli stessi, in modo da fornire un elemento utile al calcolo del livello energetico e alla diffusione della luce notturna, sempre in termini di omogeneità con il preesistente sistema di illuminazione ed il restante arredo urbano.

Vanno incentivati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbano attraverso forme di defiscalizzazione e premialità.

Articolo 87. Insegne e mezzi pubblicitari

In caso di pubbliche esposizioni di vetrine, bacheche o iscrizioni, insegne commerciali o professionali, cartelloni propagandistici e simili, anche di carattere momentaneo, il permesso delle stesse è consentito previa autorizzazione dell'Autorità Comunale.

Gli interessati devono fare domanda allegando un disegno firmato da un tecnico abilitato, da cui risulti chiaramente l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Le strutture devono consentire il mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi, oltre a seguire le condizioni necessarie perché non si limiti in alcun modo il diritto di veduta dei vicini, evitando di aggettare oltre i dieci centimetri (10 cm) dal filo esterno dell'edificio.

Nelle zone "A" è consentito esporre insegne e simili purché contenute tra i vani, già presenti di porte e finestre, preservando i caratteri architettonici e proporzionandosi a questi in dimensioni e materiali.

L'allestimento d'insegne a bandiera è consentito qualora queste mantengano una lunghezza pari a quella del marciapiede diminuito di cinquanta centimetri (50 cm), lunghezza che in ogni caso non superi i centoventi centimetri (120 cm) e un'altezza di tre metri (3m) dal marciapiede rialzato. Nella zona "A" sarà vietato questo tipo d'insegna qualora non vi siano marciapiedi. Le spese per la rimozione e ripristino dovute a riparazioni o modifiche del piano stradale, di suolo o spazio pubblico, sono responsabilità degli interessati, così come la ricollocazione che terrà conto delle modifiche apportate. Successive spese a carico degli interessati sono legate alla manutenzione delle insegne a seguito di sopraggiunte necessità, oltre quelle ordinarie, infrazione risolvibile con la rimozione d'ufficio da parte del Dirigente. In tutti quei casi di previsioni d'uso non residenziali, quindi ambulatori, studi o locali commerciali, in zone di nuova costruzione o in caso di edifici ristrutturati, opere di

risanamento e manutenzione straordinaria, saranno individuate aree apposite per un'impiantistica congrua e armonica.

Tutte le insegne, la cartellonistica pubblicitaria e le sorgenti luminose visibili dal traffico veicolare, rispondono alle norme legislative vigenti in materia di transito stradale. Queste non dovranno, per forma, disegno, colorazione o ubicazione, confondere la comprensione dei segnali stradali o produrre abbagliamento.

Sarà vietato l'impianto di cartelloni e simili su pali prossimi agli incroci stradali in posizione tale da recare pericolo ai pedoni o generare confusione con le indicazioni toponimiche. Il responsabile dell'autorizzazione all'impianto su strade extra urbane è da ricercare nell'Ente proprietario della strada, fatta previa l'applicazione delle leggi vigenti in materia di sicurezza. Ancora, in caso di sistemazione di mezzi pubblicitari e affini in zone d'interesse storico e artistico, la relativa autorizzazione è esito del nulla osta ottenuto dalle autorità competenti in materia di tutela. Sulle strade esterne al centro abitato, i cartelli e simili devono attenersi a quanto riferito dalla normativa vigente in materia per dimensioni e distacchi, dal ciglio stradale e tra gli stessi, precludendo la loro presenza in corrispondenza di curve e versanti. Tutti i tipi d'impianti pubblicitari che non rispondano alle disposizioni enunciate nel presente articolo, subiranno rimozione forzata a carico del titolare dell'autorizzazione. L'atto di rimozione avverrà entro il termine stabilito nell'ingiunzione dall'Ente proprietario della strada o dal Sindaco, in ogni modo in un periodo non superiore a quindici giorni, trascorsi i quali avverrà la rimozione a spese del responsabile dell'autorizzazione.

Qualsiasi impianto simile privo di autorizzazioni, che quindi violi le presenti disposizioni, risponderà alle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

E' fatta salva l'applicazione dell'art. 153 "Cartelli pubblicitari" di cui al D. Lgs 142/04 e s.m.i.

Articolo 88. Dispositivi stradali per impedire la sosta

La sosta dei veicoli 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 D.P.R. 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 è necessario rispettare talune forme per i manufatti che 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.

L'amministrazione si riguarda il diritto di valutare il rispetto della totalità delle condizioni espresse dall'art.180 del Regolamento, in sede di emanazione delle disposizioni per l'impiego dei dissuasori.

Articolo 89. Passaggi e percorsi pedonali

Vanno realizzati collegamenti agevoli tra gli accessi principali degli edifici, la rete viaria esterna e le zone adibite a parcheggio; va favorito un percorso pedonale quanto più possibile uniforme rispetto alle principali direttrici di accesso, la cui larghezza minima non potrà essere inferiore a 1,50 m. Il tratto pedonale non dovrà superare il dislivello di 15 cm, indicando come ottimale la misura di 2,5 cm nei raccordi con il piano del terreno e le zone carrabili.

Nella giunzione con i passi carrabili, saranno predisposte delle rampe equivalenti alla larghezza del percorso pedonale che non supereranno la pendenza del 15%, rilevando però l'opportunità, ove possibile, di mantenere in caso di passo carrabile una certa continuità pedonale per mezzo di una fascia orizzontale larga minimo 0,90 m. L'inclinazione massima consentita per un percorso pedonale non supererà comunque il 5%, aumentando sino all'8% solo nel caso delle seguenti componenti:

- a) presenza di un piano orizzontale con lunghezza minima 1,50 m, per ogni 10 ml pedonabili,
- b) presenza di un cordolo sopraelevato di 10 cm su entrambi i lati del percorso pedonale,
- c) presenza di un corrimano situato su un lato del percorso pedonale a 0,80 ml di altezza e per 0,50 ml di lunghezza in piano.

Il percorso pedonale sarà costituito da una pavimentazione antisdrucchiabile, tracciata da piccole scanalature per il deflusso dell'acqua, senza che queste arrechino fastidio alcuno al moto.

I cigli inoltre, saranno costituiti da materiale utile alla rapida percezione visiva e acustica, quindi risponderanno ad una colorazione in contrasto con la restante pavimentazione, così come avverrà per la resa acustica riconoscibile dalla percussione di bastoni.

Sono da considerarsi valide le stesse prescrizioni, eccetto quella relativa alla larghezza minima del percorso pedonale da fissarsi a 1,20 ml, nel caso in cui lungo il percorso vi siano delle griglie di aerazione dei locali, intercapedini o simili che non dovranno presentare dislivelli né causare incomodo o ostacolo alle ruote delle carrozzine o ai deambolanti che utilizzino un bastone. Lo spazio tra i singoli elementi che costituiscono le griglie e similari, nel senso di marcia non eccederà la larghezza di 1,5 cm.

Articolo 90. **Mobilità sostenibile**

La P.A., i privati e/o gli enti gestori della viabilità esistente e di nuova realizzazione verificano la possibilità, nei limiti dei dimensionamenti stabiliti dal Nuovo Codice della Strada, ovvero da norme, regolamenti e/o linee guida per la realizzazione delle sedi viarie pubbliche, di realizzare piste ciclabili.

Articolo 91. **Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico, temporanea o permanente (e proiezione di tende aggettanti su spazio pubblico)**

In caso di necessità, il Sindaco o il Dirigente preposto per l'apposita istanza consentiranno l'occupazione temporanea di suolo pubblico per la costituzione di un cantiere o il compimento di altra opera che interessi il suolo stradale quindi che comporti limitazioni al transito pubblico. Sarà necessaria la preventiva richiesta di PdC o la presentazione della SCIA da parte dell'impresa esecutrice, inoltrando relativa domanda in cui indicare l'ubicazione, l'estensione dell'area da occupare e la durata presunta dei lavori. La concessione sarà ottenuta qualora il Sindaco o il Dirigente preposto non denotino nell'occupazione dell'area specifica, elementi dannosi per l'igiene pubblica e incolumità dei cittadini. Il Sindaco potrà acconsentire alla creazione d'intercapedini coperte, anche sotto il suolo stradale, e alla concessione dell'occupazione permanente del suolo pubblico costituito da sporgenze e balconi.

Tutte le operazioni di rottura pavimentale in strade pubbliche o private per l'impianto di pali, per ripristinare o immettere nel sottosuolo condutture, fogne o per altro motivo analogo, devono essere autorizzate in maniera appropriata dal Sindaco che indicherà le modalità e i regolamenti da osservare per l'esecuzione di tutti i lavori, compresi i ripristini.

L'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con cunicoli, impianti per servizi pubblici di trasporto canalizzazioni idriche o elettriche e relative grate, è consentita previa autorizzazione da parte del Sindaco, previa progettazione in coerenza con le norme di edificabilità deducibili dal presente Regolamento.

Il richiedente assume nelle sue responsabilità l'osservazione di tutte le necessarie cautele in modo da non danneggiare il suolo interessato e in modo da non intralciare o rendere pericoloso il transito pubblico. Nel caso in cui l'intervento di occupazione temporanea del suolo o sottosuolo pubblico, limiti il transito pubblico, sarà necessario subordinare l'autorizzazione alle disposizioni legislative vigenti in materia di circolazione stradale, ottenendo la stessa concessione previo pagamento della tassa comunale indicata per l'occupazione del suolo pubblico, nonché una cauzione per la sistemazione di pavimentazione e vegetazione nei termini precedenti l'intervento.

Al termine dei lavori, il richiedente provvederà a rimuovere integralmente recinzioni e barriere restituendo il suolo pubblico entro e non oltre trenta giorni (30 giorni), liberandolo da ogni intralcio e ripristinando gli eventuali danneggiamenti causati.

In caso di inosservanza, l'Autorità Comunale procede con appositi provvedimenti sanzionatori.

Nessun oggetto maggiore di cm. 10, può essere ammesso al di sotto della quota di mt. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio, porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a mt. 2,20.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati rispetto al filo di facciata.

Per i nuovi fabbricati balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai mt. 6,00, non possono collocarsi ad altezza minore di mt. 3,50 sopra il piano del marciapiede e non devono oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Ove non esista il marciapiede, l'altezza minima di tali oggetti non potrà essere minore di mt. 4,50 dal piano stradale.

Le predette altezze minime vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto rispetto al piano stradale o al piano del marciapiede.

I balconi coperti e circondati da pareti anche se finestate (bow-windows) semplici o multipli, o balconi con più di due lati chiusi, devono rispettare le stesse limitazioni prescritte per i balconi aperti.

Gli oggetti dei balconi aperti e dei bow-windows non debbono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre 1/10 della larghezza della stessa strada pubblica o di uso pubblico. Tale sporgenza non può oltrepassare di cm. 1,20 il filo del fabbricato.

Costruzioni in aggetto sul fronte stradale sono ammesse solamente su strade pubbliche o private di larghezza non inferiore a mt. 12; con le limitazioni dei balconi e dei bow-windows, ma con sporgenza massima non superiore ad 1/20 della sezione stradale misurata rispetto al filo di allineamento del fabbricato.

La larghezza del fronte della costruzione in aggetto non dovrà superare nel suo complesso la metà del fronte dell'edificio a filo stradale.

I bow-windows, le costruzioni in aggetto ed i balconi non devono costituire limitazione di visuale laterale libera per gli edifici contigui.

Qualsiasi oggetto potrà essere vietato o ridotto in riferimento all'ambiente e/o ai caratteri degli edifici contigui.

Articolo 92. Disciplina di strumenti utili all'integrazione dei disabili e norme per l'eliminazione delle "barriere architettoniche"

Al fine di attuare le disposizioni previste dalla vigente legislazione, atta a favorire la vita relazionale di tutti i cittadini, comprendendo le fasce sfavorite quali anziani, portatori di minorazioni o handicap, gli interventi urbanistico - edilizi dovranno propendere all'eliminazione delle "barriere architettoniche", ossia degli ostacoli presenti negli spazi urbani, nelle attrezzature e nelle strutture edilizie, che agiscono fisicamente e/o psicologicamente a scapito dei cittadini con ridotte o impedito capacità motorie.

Il permesso di costruire per interventi di ristrutturazione, alterazione di edifici ed attrezzature è rilasciato secondo i dispositivi di legge, a seguito di verifica tecnica e di osservanza delle norme sin dalle fasi progettuali.

Allo stesso modo, l'ottenimento delle licenze di agibilità e/o abitabilità e delle licenze di esercizio, sono condizionate alla suddetta verifica tecnica che attesti l'integrale rispondenza delle condizioni esposte nel progetto approvato.

Segue quindi una doppia suddivisione per tipo di costruzione e/o attrezzatura, tenendo conto che entrambi gli ambiti risponderanno alla Legge naz. n.13/1989 e del relativo regolamento di attuazione DM n. 236/1989.

Alla prima categoria faranno riferimento, in base alla legislazione nazionale vigente, le costruzioni, le ristrutturazioni e modifiche di edifici e/o dotazioni pubbliche o istituzioni scolastiche, prescolastiche, con interesse collettivo e sociale, quali istituzioni amministrative, culturali, giuridiche, finanziarie, sanitarie, ludiche, collettive e simili.

Altre categorie che non rientrino nelle sopraelencate, devono all'esterno, chiaramente identificare l'esistenza dei percorsi destinati alla mobilità di portatori di handicap, anche su sedie a rotelle, segnalandone e caratterizzandone la presenza attraverso il simbolo internazionale dell'accesso, secondo l'allegato A del D.P.R. 27/ Aprile/1978, n.384.

Articolo 93. Disciplina degli interventi nel Sottosuolo

La rete dei servizi pubblici installati nel sottosuolo è un elemento indispensabile al miglioramento della qualità urbana, tanto sotto il punto di vista dei sottoservizi legati alla fornitura di energia quanto allo smaltimento degli scarti e reflui cittadini. Le reti sotterranee dovranno soddisfare i servizi di fornitura dell'acqua, di energia elettrica e gas metano, di trasmissione fonica e di dati, evitando sovrapposizioni e interferenze tra le varie utenze e con le reti della fognatura pubblica.

Si prevede un sistema di protezione particolare per la rete di fornitura dell'acqua potabile, evitando sovraccarichi stradali e forme d'inquinamento da contatto ovvero perdite con possibili infiltrazioni nel sottosuolo.

Si prevede l'impermeabilizzazione per le reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride, onde evitare infiltrazioni nel sottosuolo o nelle falde freatiche monitorate con opportuni sistemi.

I sistemi di erogazione dell'energia elettrica e le utenze del gas metano dovranno attentamente evitare interferenze di ogni grado, per garantire sicurezza ed efficienza, quindi evitando nel sottosuolo alcuna perdita o dispersione.

Con il fine di favorire il coordinamento delle opere, si ottimizzerà l'uso del sottosuolo realizzando opere con costi di manutenzione ridotti, in modo da attutire i disagi nella popolazione in relazione agli interventi sulle sedi stradali, garantendo la sicurezza con sistemi di controllo immediati e di rilevazione automatica delle perdite sulle reti, salvaguardando l'ambiente e realizzando quelle economie a lungo termine indicate dal DPCM 3/marzo/1999.

I servizi tecnologici impiantati nel sottosuolo saranno per facilità manutentiva e maggiore sicurezza, allocati in strutture polifunzionali, passaggi e corridoi percorribili, forniti inoltre, delle necessarie tecnologie per ispezioni e controlli dei collegamenti ed allacci alle reti dei relativi edifici.

Le reti in questione sono quelle dell'acquedotto, tutte le utenze elettriche di distribuzione e stradali, ossia illuminazione pubblica e impianti di semafori. Si aggiungano a questi i servizi legati alla distribuzione di telecomunicazioni e relativi cablaggi e reti del gas.

Nel caso di aree di nuova espansione, la realizzazione di strutture polifunzionali interrato risponderà ad iniziative pubbliche o private mentre in aree con già avvenuta urbanizzazione, la riorganizzazione avrà luogo quando questa sia di spiccato interesse pubblico o in caso di interventi significativi. Nei casi dei nuovi insediamenti le strutture polifunzionali sotterranee rientreranno nelle opere di urbanizzazione primaria, realizzandosi a carico e cura del lottizzante, previa pianificazione con le aziende fornitrici dei servizi e dell'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Nelle zone già interessate da urbanizzazione, quindi, la realizzazione delle suddette strutture, sarà stabilita in accordo con opere di ristrutturazione urbanistica o esecuzione di nuove costruzioni interrate che rivestano un'importanza rilevante.

Articolo 94. Scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazione autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di sfiato fino alla copertura. Gli innesti a detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride devono essere convogliate tramite condotte specifiche sino alla rete fognaria urbana.

Nell'impossibilità di allacciarsi alla rete fognaria pubblica, gli immobili vanno dotati di un impianto Imhoff dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la digestione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a mt. 10 dalle murature perimetrali della costruzione.

Le acque meteoriche quando defluiscono verso aree o spazi di uso pubblico o privato, devono essere condotte con tubi verticali fino al suolo ed essere collegate mediante apposite condotte alla corrispondente rete di fognatura bianca urbana, ove esistente. I predetti tubi verticali se applicati esternamente, devono essere costituiti da materiale resistente nella parte terminale di altezza non inferiore a mt. 2,00 dal suolo devono essere opportunamente protetti da cassonetti.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa di riferimento, legislativa e regolamentare.

Gli allacciamenti alle reti della pubblica fognatura, anche se resi obbligatori dal Comune, sono costruiti a cura dell'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese ed a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire.

I condotti non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Tutte le giunzioni dei tubi di scarico dovranno risultare perfettamente impermeabili.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato, tanto i canali di gronda, quanto i tubi di scarico.

I tubi delle pluviali non potranno servire da esalatori della conduttura privata, ne si potrà immettere in essi alcun altro scarico all'infuori dell'acqua di pioggia proveniente dalle coperture degli stabili.

Nelle vie ove manchi la fogna stradale, ma si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immessi in questi le sole acque meteoriche, dei tetti e dei cortili.

Articolo 95. Reti di servizi pubblici

Gli interventi relativi a infrastrutture, reti e servizi, trasporti pubblici, ecc. costituiscono oggetto dei relativi Piani, regolamenti e norme specifiche di riferimento a cui si rimanda.

Articolo 96. Allacciamento alle reti

Tutti gli allacciamenti alle reti e servizi pubblici avvengono sotto stretto controllo ed autorizzazione degli enti gestori/erogatori del servizio. Ogni categoria di opera attinente è eseguita nel pieno rispetto delle norme e/o regolamenti tecnici di settore.

Articolo 97. Intercapedini e griglie di aerazione

Là dove necessario, al fine di garantire l'idoneo isolamento, è consentita la realizzazione di intercapedini, anche ispezionabili, che non devono acquisire dati dimensionali superiori a quelli strettamente necessari a garantire l'isolamento e le operazioni di riparazione/controllo del caso.

Si assume a mt 1,20 la larghezza massima di riferimento.

In taluni casi, ove necessario per l'areazione, potranno installarsi grate metalliche zenitali sostitutive dei sistemi pavimentali di riferimento. Tali grate non devono arrecare pregiudizio alla pedonalità e/o carrabilità delle superfici.

In tutti i casi di presenza di grate drenanti, deve essere garantita la regolare raccolta e deflusso delle acque meteoriche.

Articolo 98. Toponomastica e segnaletica

Le tabelle stradali con indicazioni toponomastiche quindi viarie, possono essere collocate dal Comune sulle murature esterne degli edifici anche privati senza possibilità di opporsi da parte dei privati. Dicasi lo stesso per tutte le altre segnalazioni stradali e tutti quei servizi di interesse pubblico che il Comune può riservarsi di collocare, o demandare, previo avviso ai rispettivi interessati, allocandoli appunto sui muri degli edifici o delle costruzioni di qualsiasi natura. La cura e il decoro devono essere garantiti e facilitati dai proprietari degli immobili.

Gli edifici e gli spazi esterni accessibili sono inoltre dovuti a installare cartelli di indicazioni che facilitino l'orientamento e la facile fruizione degli spazi fornendo, in posizioni adeguate e senza arrecare pericolo, impedimento o danno fisico, informazioni adeguate sull'esistenza degli strumenti previsti per consentire l'accesso a persone di ridotte o impedito capacità motorie. I cartelli tutti dovranno riportare i simboli internazionali secondo quanto stabilito dall'art.2 del DPR n. 384/1978.

Per la segnaletica si terranno in conto la totalità degli accorgimenti utili a consentire avvertimenti repentini riguardo ogni situazione di pericolo, tramite accorgimenti e mezzi, con riferimento alle percezioni acustiche e a quelle visive.

Articolo 99. Rinvenimenti e scoperte

Si tenga rigorosamente in conto la prescrizione del D. Lgs. 22/01/2004, n.42 (ex legge 1 giugno 1939, n.1089), circa l'obbligo da parte di chiunque scopra presumibile patrimonio archeologico, paleontologico, storico, artistico, di repentina denuncia della scoperta presso la soprintendenza o la più vicina stazione dei carabinieri, sospendendo i lavori in attesa del sopralluogo dell'Ente preposto in materia di tutela. Il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono obbligati a segnalare prontamente al Sindaco o al Responsabile del S.U.E. i recuperi di probabile uguale interesse provenienti da lavori di qualsiasi genere. Analoghe repentine segnalazioni sono imposte in caso di rinvenimenti di

ossa umane. I soggetti coinvolti nei ritrovamenti sono tenuti a rispettare e far rispettare la totalità dei provvedimenti che Sindaco o Responsabile del S.U.E. riterranno di dover adottare a fronte dei ritrovamenti stessi, attendendo la determina definitiva delle autorità competenti.

Sezione VI - *Spazi privati*

Articolo 100. **Accessi e passi carrabili**

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 l'inizio dell'inclinazione e il ciglio stradale dovrà esservi una distanza almeno pari a 3,50m (tre metri e cinquanta centimetri).

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

La buona visibilità dovrà essere comunque assicurata ai conducenti dei veicoli anche per mezzo di strumenti appositamente disposti, come gli specchi. 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 antisdrucciolevole con scanalature che consentano il deflusso delle acque, nonché la presenza di perlomeno un corrimano, situato ad un'altezza pari a 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 di codice della strada.

Articolo 101. **Strade private**

Gli allacci e gli accessi delle strade private a quelle pubbliche sono appannaggio degli enti competenti dai quali riceveranno le dovute preventive autorizzazioni, siano questi l'ANAS o l'Amministrazione preposta.

Tutte le strutture abitative esterne al circuito urbano, dovranno possedere un allaccio con la strada comunale più prossima, sia questa asfaltata o meno, tale da essere percorribile in caso di necessità, consentendo il transito delle vetture di soccorso, evitando qualsiasi danno fisico agli abitanti vicini, mantenendo buone le condizioni dello stesso

tratto. Questi allacci vanno considerati sotto tutti gli effetti strade private, quindi a cura e spese dei proprietari delle profondità servite.

Articolo 102. Recinzioni

Le recinzioni sono eseguite in conformità ai progetti approvati e sono realizzate nel rispetto del principio di decoro urbano, del Nuovo Codice della Strada e salvo diritto terzi.

Sono vietate tutte le soluzioni tecniche e/o formali che possano arrecare pregiudizio alla pubblica e/o privata incolumità.

In particolare, sono vietate le recinzioni con filo spinato e/o con parti terminali "offensive" (schegge vitree, ferri appuntiti, ecc.) nonché sistemi realizzati unicamente con fili/cavi metallici sottili poco visibili.

Tutte le recinzioni esistenti che non rispettino quanto indicato ai co. precedenti, sono rimosse e sostituite con altre idonee, entro e non oltre un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Quanto ai commi precedenti fa salva ogni esigenza di tipo strategico/militare.

Articolo 103. Spazi ineditati

Tutte quelle aree non edificate che fronteggino zone aperte al passaggio pubblico, devono essere demarcate o recintate. Nel caso in cui i proprietari abbiano interesse a recintare, le stesse dovranno mantenere un aspetto decoroso senza discostarsi dall'ambiente circostante, rispettando la totalità delle norme sulla distanza dal ciglio stradale, dalle curve, del traffico e della visibilità, ovvero la totalità delle normative vigenti in materia di sicurezza stradale. I cancelli con ingresso su ogni strada o area pubblica, lì dove consentiti, arretreranno rispetto al ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un'autovettura sia in manovra di entrata che di uscita, dinanzi al cancello stesso fino all'esterno della sede stradale in condizioni di visibilità perfetta. Per ulteriori prescrizioni specifiche si rimanda ai Piano urbanistici esecutivi.

In riferimento alle aree non ancora edificate e servizi specificati nel piano urbanistico generale, oltre alle pertinenze degli stessi edifici, per queste devono essere mantenute le condizioni necessarie ad assicurarne il decoro, l'igiene e la pubblica sicurezza. Qualora i proprietari fossero trasgredissero quanto detto, incapperebbero nei provvedimenti ritenuti necessari da parte del Dirigente, al fine di ripristinare il rispetto delle condizioni elencate a spese del proprietario inadempiente.

Articolo 104. Sistemazioni esterne ai fabbricati

L'arredo urbano e le sistemazioni esterne, ossia fermate di servizio adibite ai mezzi pubblici, cassette per l'invio della corrispondenza, le sedute e le panchine, le zone verdi compresi gli accessi e i percorsi pedonali, le aree per la ricreazione e la sosta, le sistemazioni utili alla raccolta dei rifiuti, le fontane, le fontanelle pubbliche e simili, dovranno essere agibili a tutti gli utenti. Con questi si indicano gli anziani e/o i fruitori con ridotte o impedito capacità motorie a cui la progettazione e l'intervento edilizio dovranno conformarsi nel rispetto del già esistente tessuto urbano e ambientale, secondo quanto indicato nelle NTA del P.U.G.

Articolo 105. Numeri civici

Il Comune concede tramite richiesta obbligatoria dei proprietari, il numero civico secondo le indicazioni comunali, nonché vieta di occultarli in qualsiasi modo alla pubblica vista, attribuendo le spese di ripristino in caso di manomissione, danneggiamento o rimozione per ragioni imputabili ai privati. Nel caso in cui il responsabile del dolo non proceda alla riproduzione del numero civico secondo quanto detto, provvede d'ufficio il Comune che riporterà ingiunzione per la totale spesa a carico del proprietario.

Articolo 106. Box ed autorimesse

Le autorimesse ed i box privati, con capienza non superiore ai nove veicoli, che risulti da apposita attestazione sostitutiva dell'atto di notorietà concessa sotto diretta responsabilità del proprietario, ovvero titolare del diritto all'uso del locale, devono strettamente rispettare le disposizioni di cui al DM 01.02.1986.

Le strutture orizzontali e verticali devono rispondere al tipo REI 60, qualora questi spazi utilizzati come autorimesse del tipo misto fossero allocati in corpi di edifici destinati ad altri usi, quindi di materiale incombustibile se di tipo isolato. Le aree ammesse a comunicazione con le diverse destinazioni, parti dell'edificio stesso, devono essere protette da porte in metallo pieno a chiusura automatica; sono invece vietate le comunicazioni con i luoghi dichiarati utili al deposito di tutti i tipi di sostanze esplosive e/o infiammabili. L'altezza dei locali di cui sopra non dovrà essere inferiore ai m 2,40. Eventuali suddivisioni interne nei box dovranno essere realizzate con strutture che rispettino i requisiti di resistenza al fuoco come per legge. Ogni box avrà aperture permanenti per l'aerazione, in alto o in basso, con superficie non inferiore a 1/100 della restituzione planimetrica; l'aerazione può anche avvenire tramite aperture sulla corsia di manovra o altresì realizzabili nel serramento di chiusura del box.

Le autorimesse con possibilità di alloggio superiore a nove autoveicoli rispetteranno le disposizioni della normativa specifica di cui al D.Lgs. 01.02.1986 e il rilascio del certificato di agibilità subordinato al collaudo effettuato da parte del comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

Sezione VII - *Rapporto con l'ambiente circostante*

Articolo 107. **Norme di buona costruzione**

Nel fare riferimento a ogni tipo di costruzione, è obbligo osservare la totalità delle norme e delle prescrizioni fissate secondo la legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e tutta la normativa sulle costruzioni, ovvero accettabilità, qualità e utilizzo di materiali adeguati e sicurezza degli impianti tecnologici. Si sottolinea l'obbligatorietà nell'osservazione del DM 14/09/2005 riguardo le "Norme tecniche per le costruzioni". I proprietari degli immobili hanno, infatti, l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici cosicché l'integrità delle parti non ne venga compromessa, attendendo regolarmente al controllo dei requisiti di stabilità e sicurezza richiesti nelle norme vigenti.

Articolo 108. **Ambiente edilizio urbano**

Il PUG si pone quale strumento per favorire e sostenere i progetti e gli interventi edilizi che con progettazioni, costruzioni e utilizzo, apportino migliorie nell'ambiente cittadino, del suo utilizzo più ampio e maggiore vivibilità, tanto sotto il punto di vista ambientale e culturale, quanto qualitativi con riferimento alla forma edificata, unione di costruzioni, manufatti e aree aperte.

Lo strumento programmatico favorisce gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, proponendo misure di carattere fiscale e tributario, attuando quando possibile regolamenti e finanziamenti di vario genere, atti a potenziare le aree verdi private, il rifacimento di facciate o la sistemazione e conservazione, l'introduzione di elementi qualitativi nell'eventuale arredo urbano, contrariamente la sostituzione o dismissione degli stessi manufatti che concorrano a deteriorare esteticamente o in maniera tangibile parti urbane, ovvero illuminazioni pubbliche e integrazione di zone per il parcheggio dei mezzi pubblici o privati.

La realizzazione repentina e accurata delle opere primarie e secondarie utili all'urbanizzazione, rientra tra le finalità dello strumento pianificatore, dovendo essere seguita e controllata dalla Amministrazione Comunale, compiendo la corretta attuazione delle opere di urbanizzazione pubblica, ovvero private, con quelle edificatorie.

È allo stesso modo indicato dal Piano Urbanistico Generale la promozione e incentivazione degli adeguamenti degli edifici esistenti, secondo le attrezzature in dotazione quali le canalizzazioni interne, gli allacciamenti a rete e infrastrutture per i servizi e per le reti di telecomunicazioni, nonché il rinnovo o l'adeguamento delle suddette reti e servizi per migliorare l'immagine urbana con l'eliminazione di tutti quegli impianti visibili dalle aree pubbliche, contenendo consumi energetici ed emissioni inquinanti in atmosfera.

Articolo 109. **Zoccolature**

I basamenti delle facciate degli edifici si costituiscono con caratteristiche tali da resistere all'usura e all'umidità. Qualora vi fossero particolari esigenze tecniche sotto il profilo architettonico o ambientale, sarebbe possibile avanzare richiesta di particolari rivestimenti o zoccolature.

Articolo 110. **Elementi aggettanti**

In relazione a qualsiasi prospetto che insista sul passaggio pubblico, nessun oggetto di dimensioni superiori ai 10 cm è consentito al di sotto della quota di 3,50m. Lo stesso divieto si mantiene nel caso di aggetti mobili o provvisori, come possano essere porte, gelosie o persiane, così come nel caso in cui la strada sia dotata di marciapiedi caso in cui non potranno essere previsti ad una quota inferiore ai 2,50 m. Qualora ragioni fondate di sicurezza imponessero un'altezza inferiore a quella descritta, gli infissi con apertura verso l'esterno dovranno essere opportunamente arretrati. Non sono consentite installazioni di pensiline e balconi in aggetto su strade pubbliche o private che abbiano una larghezza totale inferiore agli 8 m, compresi quindi eventuali marciapiedi, ad un'altezza inferiore di 3,50 m sul piano del marciapiede senza eccedere il limite di 50 cm verso l'interno del marciapiede. Lì dove non esista il marciapiede, l'altezza minima dei suddetti elementi non sarà consentita a meno di 4,50 m dal piano stradale, calcolando le suddette misure dal profilo più basso dell'aggetto rispetto al piano stradale o del marciapiede. Le stesse prescrizioni sono previste per quei balconi coperti e circondati da pareti anche se dotate di finestre bow-windows, siano queste semplici o multiple, allo stesso modo valgono per balconi con più di due lati chiusi, ammettendo gli stessi soltanto su spazi pubblici con una larghezza superiore ai 12 m o nei casi di costruzione arretrata rispetto il filo stradale. Gli aggetti dei balconi aperti e dei bow-windows non dovranno sporgere oltre 1/10 della larghezza della strada, sia questo suolo pubblico o di uso pubblico, non potendo comunque superare gli 1,20 m dal filo dell'edificio.

I suddetti elementi aggettanti sono ammessi su strade pubbliche o private con una larghezza non inferiore i 14 m, attuando le limitazioni previste per i balconi bow-windows mantenendo una sporgenza massima non superiore a 1/20 della totalità della sezione stradale, calcolata dal filo di allineamento dell'edificio. La lunghezza del fronte edificato in aggetto non supererà complessivamente la metà del filo stradale sul fronte dell'edificio. Tutti i suddetti manufatti sporgenti non dovranno limitare in modo alcuno la visuale laterale degli edifici contigui. La proiezione orizzontale dal confine non sarà inferiore ai 3 m per i bow-window e le costruzioni aggettanti e 1,50 m per i balconi. Altresì, qualsiasi elemento aggettante, salvo sporgenze di tetti o cornicioni con dimensioni inferiori gli 0,70 cm, si considera con relazione al distacco minimo tra gli edifici e la distanza minima dai confini.

A prescindere dalle limitazioni ivi elencate, qualsiasi elemento aggettante potrà essere negato o ridotto con motivazioni che riguardino l'ambiente e/o le caratteristiche peculiari degli edifici attigui.

Tutti gli elementi aggettanti esposti, fatto salvo le relative esclusioni, sono soggetti al pagamento della tassa comunale fissata per l'occupazione degli spazi o aree pubbliche,

imposta questa calcolata in base alla superficie degli aggetti di ogni piano nel caso le proiezioni eccedano l'allineamento degli edifici.

Articolo 111. Allineamento degli edifici

Lo strumento di pianificazione 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 all'ambiente, il Sindaco 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.

Articolo 112. Intercapedini

Nel caso di intercapedini prossime a locali interrati o seminterrati, queste saranno dotate di cunette utili allo scolo delle acque meteoriche, sottomesse rispetto la pavimentazione e larghe non meno di 1/3 della rispettiva altezza. Le stesse dovranno presentare qualità che le rendano praticabili o quantomeno fattive di ispezione.

Nel caso in cui alcuni tratti stradali pubblici vengano concessi per la creazione delle suddette intercapedini, verrà corrisposta l'imposta comunale ritenuta congrua per l'occupazione di suolo pubblico, rapportandola all'area interessata secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 113. Coperture, volumi tecnici

Tutti i tipi di coperture, i relativi aggetti e volumi tecnici sporgenti da queste sono ritenuti elementi architettonici o di conclusione dell'edificio, quindi, la loro esecuzione sarà regolata da apposite prescrizioni progettuali, coordinamento delle condizioni e materiali relativi ai prospetti ed alle stesse coperture.

I volumi tecnici si destineranno unicamente al contenimento delle apparecchiature ed installazioni necessarie agli impianti tecnici dell'edificio ed alle loro esigenze, nonché alle scale di sicurezza e di accesso alle coperture. Le coperture devono quindi essere dotate di appositi canali di raccolta delle acque meteoriche e pluviali, in modo che queste vengano così convogliate nella rete fognaria attraverso pozzetti provvisti di sifoni. Nel caso in cui la parte basamentale dei pluviali si trovi esterna al fabbricato, saranno da realizzarsi in materiali inalterabili e sviluppati per un'altezza minima di 2,50 m. Nei manufatti di deflusso delle acque meteoriche è categoricamente vietato immettere acque nere e luride.

Le installazioni di impianti utili a captare energia da fonti rinnovabili sono ammesse sulle coperture previa autorizzazione.

Le terrazze di uso condominiale possono essere destinate ad attività ricreative o sportive usufruibili unicamente a livello condominiale. Con questa finalità, previa autorizzazione, si prevede la possibile installazione di recinzioni quali reti metalliche o tralicci, arretrati in maniera consona e conformi le misure di sicurezza, dovutamente arretrati e con altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata di 1/1.

I volumi tecnici si conterranno nelle indicazioni prescritte per le altezze dei fronti e delle distanze tra gli edifici, senza eccedere l'altezza di 2,40 m misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e in continuità sino all'intradosso della copertura del detto volume, fatta eccezione per le altezze superiori, richieste da necessità di carattere tecnico relazionabili agli impianti installati.

Articolo 114. Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Non è possibile edificare costruzione alcuna negli spazi scoperti e interni agli edifici quali cortili chiusi, semi aperti e simili.

Sono vietati muri di recinzione di parti di cortile o, in caso di cortili condivisi da più edifici, muri o recinzioni che non siano realizzati con siepi. Fatto salvo nei casi di chiostrine e cavedi, gli spazi interni scoperti, dovranno essere dedicati a giardini o verde, garantendo il corretto smaltimento delle acque con relative pendenze o fognoli dotati di sifone, prevedendo per l'edificio congrui sistemi di protezione dall'umidità del terreno.

Nei distacchi che esistono tra edifici e quelli tra edifici e strade non possono sorgere costruzioni, anche di carattere precario. Questi dovranno essere sfruttati per la sistemazione del verde o dei giardini, ammettendo, per un massimo di 1/3 dell'area totale scoperta, l'alloggio di rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, così come per i parcheggi. Queste aree non potranno essere recintate con muri che superino 1,00 m di altezza e sormontati da ringhiere che non superino i 2,20 m di altezza.

Articolo 115. Marciapiedi e porticati

Il materiale per lastricare marciapiedi, spazi riservati al passaggio pubblico e i porticati, dovrà essere antisdrucciolevole e scelto secondo gli accordi con l'UTC.

I marciapiedi che si trovino lungo le strade, sia pubbliche sia private, e nelle piazze dovranno avere larghezza minima pari a 1,20 ml.

Articolo 116. Recinzioni e muri di sostegno

Le recinzioni determinano il limite tra gli spazi naturali e quelli costruiti, quindi separano i diversi usi delle aree, anche naturali. L'attenzione rivolta alle recinzioni e alla delimitazione delle aree, evitandone l'abuso, contribuiscono a migliorare la qualità ambientale e urbana, finalità questa generale del Piano Urbanistico Generale.

Qualora fosse possibile, si eviteranno cancellate o muri per la suddivisione delle proprietà, facendo piuttosto subentrare superfici erbose o biomasse di arbusti o di alberi di notevole consistenza. In maniera alternativa quando queste risultassero indispensabili, pur assumendo aspetti edilizi diversi, dovranno far riferimento ad un progetto organico di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Gli interventi di recinzione nei centri storici, nelle aree di vincolo ambientale, così come per gli immobili di interesse storico-ambientale sono concorrenti alla definizione stilistico – costruttiva del complesso dei manufatti edilizi.

I materiali da utilizzare, la forma, la varietà di tipi e l'altezza sono caratteristiche intrinseche all'intero insediamento.

Le recinzioni in aree di interesse archeologico e relative zone di rispetto, di cui alla normativa vigente, riportate in toto dagli strumenti del PUG sono realizzate coerentemente con le NTA e la normativa specifica in materia paesaggistica .

Le aree non edificate fronte stanti vie e piazze e zone di libero passaggio, dovranno essere recintate e demarcate. Nel caso in cui i proprietari volessero eseguire le suddette recinzioni, queste risponderebbero ad un aspetto decoroso e armonizzato con l'ambiente circostante, richiamandosi alla normativa relativa alla sicurezza del traffico stradale (distanza da ciglio e curve), della visibilità minima in base alla legislazione vigente e a tutte le prescrizioni stabilite e riconducibili agli Enti preposti in materia.

L'ingresso tramite cancelli su strada o area pubblica, lì dove consentiti, saranno arretrati rispetto al ciglio stradale, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita di fronte al cancello stesso nella zona esterna rispetto alla sede stradale e che si caratterizzi per chiari requisiti di visibilità. Allo stesso modo, le recinzioni dovranno mantenere un aspetto conveniente e che s'intoni all'ambiente circostante, senza impedire o disturbare la visibilità alla circolazione. In tutte le zone abitate si consente l'infissione di una recinzione metallica che non superi l'altezza massima di mt 2,00 e **non** presenti parti terminali appuntite. All'interno del centro abitato consolidato, le proprietà private o pubbliche hanno la possibilità di installare recinzioni, non interamente chiuse e che non superino i 1,80 mt, salvo le prescrizioni in materia di diritti di terzi, riguardanti le distanze, le servitù e provvedimenti affini. Il cancello eventualmente posto a protezione della proprietà, sarà arretrato rispetto alla fascia di recinzione per lo spazio necessario a consentire la sosta, esterna alla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, secondo quanto stabilito nell'art.46 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada (D.lgs. n. 285/1992 e ss. mm. e ii.).

Articolo 117. Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutte le destinazioni abitative, individuali o collettive, i fabbricati industriali o artigianali, gli uffici e simili, sprovvisti di servizio di portineria, dovranno dotarsi all'ingresso o nelle strette vicinanze di questo, di opportune cassette per il recapito della normale corrispondenza, di giornali o riviste.

I contatori generali, erogatori di gas ad uso domestico o industriale e quelli per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico, dovranno 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.

Articolo 118. Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Qualora una costruzione o parte di essa avverti rovina tale da poter causare pericolo all'incolumità pubblica, il proprietario e/o gli utenti hanno sono dovuti a denunciare presso il Comune e agli organi competenti provvedendo in casi di gravità estrema ad un sommario e istantaneo puntellamento. Sentiti quindi gli uffici competenti, il Sindaco può ingiungere al proprietario o responsabile delegato, le modalità necessarie a garantire la pubblica incolumità assegnando un termine temporale entro e non oltre il quale eseguire il lavoro indicato. In caso di inadempimento delle disposizioni e a seguito di richiamo formale ad eseguire i lavori indicati da parte degli interessati, su cui ricadono spese e cura, il Sindaco provvede a far eseguire urgentemente le disposizioni necessarie, eventuali sgomberi, demolizioni delle costruzioni o parti di esse, secondo le norme legislative vigenti e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Articolo 119. Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi tipo di costruzione privata o pubblica e le aree eventualmente messe a servizio di queste, nelle fasi di progettazione, esecuzione e manutenzione di tutte le parti, inclusa la copertura, dovranno garantire il decoro ambientale ed estetica. Le nuove costruzioni, ristrutturazioni e opere di manutenzione straordinaria in caso di costruzioni esterne, tutte le pareti esterne che insistano su spazi pubblici e/o privati, così come le aree interne alle costruzioni, e manufatti attinenti ed aggettanti, devono essere realizzate con materiali e particolari che garantiscano l'adeguata manutenzione e conservazione delle stesse nel tempo. Sulle citate pareti esterne, si vieta la sistemazione di tubi di scarico di servizi igienici e acquai delle cucine e relative canne fumarie, così come canalizzazioni in genere. Le condutture di acqua, gas e reti telefoniche, qualora posti lungo le pareti esterne, saranno sistemati in appositi incassi e rivestiti o situati in modo da non adulterare le caratteristiche architettoniche delle pareti in questione. Il Sindaco può obbligare alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle riparazioni dei fabbricati, entro un preciso termine oltre il quale i lavori si compiranno d'ufficio e a spese degli interessati.

Nel caso in cui vengano rilevati vizi o omissioni, il Sindaco può avanzare richiesta di rimozione, ripristino o modifica finalizzate alla salvaguardia del decoro urbano. Di conseguenza e in caso di rifiuto o inadempienza a compiere quanto sopra indicato, il

Sindaco provvederà d'autorità a carico dell'interessato, rimandando alle disposizioni legislative vigenti per il recupero delle spese.

I fronti esterni di ogni edificio di pertinenza di uno o più proprietari devono rispondere anche in termini di manutenzione a una progettazione unitaria tanto nell'architettura quanto nei materiali da utilizzarsi, opere decorative e tinteggiatura.

Articolo 120. Tinteggiature e rivestimenti

Precedente l'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, in tutte le tipologie di intervento costruttivo, gli interessati dovrebbero eseguire delle campionature in loco, al fine di consentire alle autorità competenti di verificare la conformità delle indicazioni contenute nel permesso di costruire e/o autorizzazione.

I muri visibili da aree pubbliche e i manufatti quali ringhiere, infissi e simili, dovranno essere cromaticamente uniformi, intonati con gli edifici vicini e mantenuti in stato decoroso. Sono vietate le colorazioni che offendano il buon gusto con eccessi di vivacità o contrasti che non siano intonate all'ambiente circostante.

Qualora i fronti di case, fabbricati, muri e simili che formano un complesso architettonico unitario anche di appartenenza di più proprietari, siano questi da restaurare o tinteggiare, dovranno essere compiuti in simultanea nella loro totalità, comprese le persiane.

Tutti gli interventi rientranti nelle zone "A" devono essere eseguiti secondo le prescrizioni stabilite nell'NTA che il PUG preveda per tali zone. In caso di inosservanza e fatta salva la normativa vigente in materia, il Sindaco ordina gli interventi da eseguire a carico degli interessati.

Sono da considerarsi da evitare le pitturazioni plastiche per esterni ovvero i prodotti non traspiranti per le pareti degli edifici.

Articolo 121. Antenne radio-televisive

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 il Sindaco 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.

Articolo 122. Valorizzazione delle corti, dei cortili e delle aree di pertinenza

Gli interventi di valorizzazione delle corti, dei cortili o delle aree di pertinenza, consistono in sistemazioni estese all'intera area esterna del fabbricato e sono finalizzati anche alla dismissione di costruzioni incongrue, ripristino e valorizzazione del verde, impianto o irrobustimento delle specie arboree ad alto fusto autoctone, con l'utilizzo di pavimentazioni congrue con le necessità ambientali, in modo quindi da garantire la quantità delle superfici filtranti previste ovvero la massima permeabilità superficiale.

Articolo 123. Aree naturali

Il controllo e la valorizzazione delle zone naturali rappresentano un interesse pubblico basilare del PUG giacché le suddette aree rispondono ai caratteri di patrimonialità collettiva, rilevanti sotto il profilo geomorfologico e naturalistico, imprescindibili per l'ambiente di vita locale. Il PUG mira ad attuare tutte le metodologie necessarie all'individuazione e salvaguardia delle aree naturali, in allineamento con le indicazioni espresse dal PPTR e PTCP ed a tutela della biodiversità.

La finalità della tutela e valorizzazione delle aree naturali, si compie con l'attuazione di tutte le forme di tutela previste da leggi e regolamenti comunitari nazionali e regionali in materia, in difesa del patrimonio naturalistico che dette aree esprimono e dei loro equilibri ambientali e faunistici.

Le azioni consentite devono propendere alla restituzione o al conseguimento di cospicui livelli qualitativi dell'aspetto naturale delle suddette aree, apportando opere di sistemazione e riqualificazione dell'ambiente stesso, asservendo le tecniche più adeguate di bio-ingegneria.

Vanno adeguatamente e repentinamente risolti eventuali fattori di maggiore degrado quali discariche, sversamento di rifiuti e sostanze nocive, degradazione d'impianti tecnici ed industriali in disuso, propagazione di vegetazioni infestanti ed accadimenti simili.

Vanno implementate le attività di controllo sul territorio nell'ambito delle aree naturali.

Vanno risanate e/o rinaturalizzate eventuali aree interessate da presenza di precedenti cave.

Vanno realizzate e gestite correttamente le reti di impianti aeree o interrati in modo da non arrecare pregiudizio ambientale.

Vanno inoltre osservate tutte le disposizioni in materia forestale riferibili ai siti particolari.

Articolo 124. **Salvaguardia e formazione del verde**

Le alberature secolari vanno adeguatamente protette e salvaguardate come per legge; la loro manomissione è consentita nei termini che la stessa normativa dispone.

Per le alberature in uso all'attività agricola valgono le disposizioni specifiche di legge.

Dove possibile, gli alberi estirpati o compromessi dovranno essere sostituiti da un numero pari di esemplari posti nelle aree di pertinenza in precedenza interessate, con le modalità indicate dalle prescrizioni e secondo apposita ordinanza dei responsabili in materia.

La realizzazione di impianti per l'illuminazione dovrà evitare l'intersezione con la fisiologia arborea, escludendo l'utilizzo di proiettori che producano calore dannoso per le piante stesse.

Le operazioni di scavo per la posa in opera di impianti tecnici interrati quali condotte per il gas, acqua, elettricità, telefonia, fognature e simili, devono rispettare distanze e riguardi necessari a non compromettere gli apparati radicali.

E' inoltre vietato l'utilizzo di aree boschive, di parchi e zone di pertinenza delle alberature, per il deposito di qualsiasi materiale, per qualsivoglia attività industriale o artigianale.

E' oltre a ciò vietato impermeabilizzare con opere edilizie o simili i contorni dei fusti.

I progetti di carattere edilizio e quelli che interessano il sottosuolo, dovranno essere articolati in maniera tale da rispettare le alberature con fusto alto, ossia le specie pregiate già esistenti, evitando l'intacco degli apparati radicali.

Ogni progetto edilizio presenterà il dettaglio delle sistemazioni degli spazi aperto ed indicazione delle aree alberate, così come a prato, a giardino e a coltivo. I progetti presenteranno quindi le indicazioni delle specie arboree e vegetali, nonché in fase esecutiva delle recinzioni e di tutte le opere di riordino esterno.

Le alberature di nuovo impianto dovranno avere disposizione tale da creare spazi alberati uniformi e collegati tra loro, con particolare riguardo alle aree edificate e relative visuali.

Il responsabile del settore, potrà autorizzare il dislocamento in loco di alberature preesistenti, secondo un progetto specifico per il rifacimento delle alberature, presentato da un tecnico specialista in scienze agronomiche, ovvero un dottore in scienze forestali, con il fine di assicurare la permanenza biologica delle piante, in caso di giardini storici, il corretto ripristino fitologico dell'assetto originario.

Sezione VIII - *Fasce di ambientazione stradale*

Con il fine di annullare, diminuire e mitigare gli impatti che provengono dal traffico motorizzato, i nuovi percorsi di viabilità esterna e rispettive fasce di rispetto, dovranno essere realizzati tutti gli interventi ritenuti necessari per ambientare i tratti viabilistici stessi.

Le aree indicate dal presente articolo saranno acquisite in maniera integrale insieme a quella su cui è allocata l'installazione così da essere eseguite completando le specifiche prestazioni utili ad assolvere la necessità esposta di riduzione degli impatti ambientali, in particolar modo quelli legati all'inquinamento sonoro e paesaggistico di diverso genere.

I provvedimenti sull'habitat saranno comprensivi del mantenimento delle preesistenti alberature, ovvero delle manutenzioni e sostituzioni delle stesse. Allo stesso modo la nuova installazione di filari di alberi, avverrà con utilizzo di essenze facenti parte della vegetazione caratterizzante la zona, prevedendo una distanza massima tra tronchi che non supererà i mt 10, ovvero formazione di fasce alberate nonché essenze arbustive tipiche, con densità di 40 arbusti ogni mq 100, aree in cui è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie.

In caso di installazione di barriere antirumore artificiali, saranno da preferire quelle in materiale ligneo integrate da elementi di verde.

Nel caso la prossimità con le infrastrutture stradali ne determini la necessità, saranno realizzate aree di compensazione ecologica costituite da habitat floro-faunistici, anche in sostituzione di quelli compromessi dalla realizzazione delle stesse strutture, affidandone le conclusioni a specialisti del ramo naturalistico.

Tutte le suddette indicazioni e argomenti specifici sono di carattere prescrittivo, convenientemente sviluppate nelle fasi esecutive dei progetti che riguardino le infrastrutture stradali; i suddetti interventi quindi sono considerabili parti integranti delle stesse infrastrutture.

CAPO V - PRESTAZIONI AMBIENTALI

Sezione IX - *Prestazioni dell'involucro*

Articolo 125. Orientamento dell'edificio

E' auspicabile, al fine di ottimizzare lo sfruttamento della radiazione solare nel periodo invernale e garantire altresì adeguate condizioni di comfort all'interno degli ambienti riducendo al minimo il ricorso agli impianti tecnici, scegliere, ove possibile, il più corretto orientamento dell' edificio analizzando il percorso solare.

In relazione al clima del territorio comunale di Ruvo di Puglia, dal punto di vista bioclimatico, è preferibile, ove possibile, orientare l'asse principale dell'edificio secondo la direttrice Est – Ovest con la disposizione delle facciate principali a sud e a nord, garantendo un'adeguata schermatura delle superfici vetrate alle radiazioni solari, al fine che le stesse possano penetrare in inverno negli ambienti e essere ostacolate in estate.

E' incentivata l'adozione di sistemi di schermatura delle finestre ove sia necessario prevenire un eccessivo surriscaldamento degli ambienti riducendo la necessità di raffrescarli artificialmente, nella prospettiva del contenimento energetico. Le facciate meno facilmente ombreggiabili sono quelle esposte ad Est ed Ovest poiché ricevono le radiazioni solari quando il sole è in posizione bassa cioè di mattina e pomeriggio. Le finestre collocate su tali facciate possono richiedere schermature mobili, adattabili alla variazione della posizione del sole.

Le finestre esposte a Nord, invece, ricevono radiazione diretta solo in alcune giornate d'estate e solitamente non necessitano di schermature .

Articolo 126. Protezione dal sole

Progettare e realizzare correttamente i sistemi di schermatura delle superfici vetrate dall'incidenza delle radiazioni solari, contribuisce in maniera sostanziale al comfort degli ambienti e riduce la necessità di raffrescare e/o riscaldare artificialmente gli ambienti stessi, al fine di contenere il consumo di energia.

La protezione dal sole degli ambienti può essere ottenuta attraverso l'utilizzo di schermature fisse o mobili realizzate con elementi verticali od orizzontali.

I sistemi di schermatura orizzontali sono maggiormente indicati per le facciate esposte a sud poiché esse ricevono le radiazioni solari durante tutta la giornata.

La disposizione verticale degli elementi di schermatura è invece consigliata per i fronti est e ovest sui quali la radiazione solare arriva con un'altezza ridotta.

Il posizionamento dei sistemi di schermatura all'esterno del vetro consente un migliore controllo del riscaldamento diurno degli ambienti interni evitando l'irraggiamento diretto, il posizionamento, invece, degli stessi all'interno del vetro consente di contenere la dispersione termica notturna.

Articolo 127. Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti e di quelli di nuova costruzione

Le norme vigenti per il contenimento dei consumi energetici e relative leggi specifiche, si attuano nella progettazione e nella realizzazione degli interventi consentiti dal PUG.

Nel caso di ristrutturazione di fabbricati, ovvero d'impianti di sistema di riscaldamento in edifici sprovvisti degli stessi, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà richiedere provvedimenti tali da garantire un isolamento delle coperture appropriato, quindi dei solai sovrastanti vani aperti, dei serramenti e dell'impianto termico stesso, anche se già esistente e da ristrutturare.

Gli interventi di ristrutturazione da compiere sui nuovi edifici, oltre alla totalità dei casi in cui sia previsto il rifacimento dell'impianto elettrico, dovranno predisporre obbligatoriamente una canalizzazione apposita per l'allacciamento alle reti di fibre ottiche e simili.

Gli edifici costituiti da conglomerati di cemento normale o precompresso, oltre a quelli in struttura di acciaio, si adegueranno alle disposizioni vigenti in materia d'isolamento termico.

Gli impianti tecnici di qualunque tipo dovranno essere conformi la normativa vigente.

Articolo 128. Salubrità del Terreno

E' sempre vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati precedentemente destinati a deposito di materiali inquinati se non a seguito di risanamento come per legge.

Nel caso in cui il terreno destinato all'edificazione presenti caratteristiche di umidità e/o sia soggetto a fenomeni di infiltrazione di acque superficiali o sotterranee, si devono necessariamente adottare dei provvedimenti tali a garantire un sufficiente drenaggio.

In ogni caso, si debbono adottare soluzioni tecniche atte ad impedire la risalita capillare dell'umidità dal terreno alle murature e/o strutture sovrastanti.

E' da evitare il ricorso allo sversamento diretto di fertilizzanti chimici nocivi sul terreno.

Articolo 129. Isolamento dall'umidità

Ogni edificio sia di nuova costruzione che esistente deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella originata dall'esposizione agli agenti atmosferici.

Le murature perimetrali devono risultare intrinsecamente asciutte e tutti gli elementi costituenti l'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili situati al piano terreno devono necessariamente avere, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante e a sistemazione avvenuta, piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato con relative bocchette di aerazione con superficie di sezionamento non inferiore ad 1/100 della superficie del vespaio.

Il solaio al piano terra deve collocarsi a non meno di 50 cm dal terreno; gli scannafossi o le intercapedini non devono assolutamente essere in comunicazione con i locali abitabili e/o agibili.

Per quanto concerne la sistemazione degli edifici esistenti, sono ammissibili delle deroghe alle disposizioni di cui al presente articolo, purché sia dimostrata l'impossibilità di attuare le soluzioni tecniche citate e/o si debbano garantire la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Nel caso in specie, si dovranno necessariamente indicare in progetto delle soluzioni alternative altrettanto valide al perseguimento dei requisiti citati.

Nel caso in cui, negli edifici esistenti, la quota del piano di calpestio dei locali abitati risulti essere al di sotto della quota del terreno circostante, si prescrive che venga prevista un'intercapedine areata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interrata. La cunetta dell'intercapedine dovrà essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le intercapedini dovranno necessariamente prevedere delle griglie di areazione che non costituiscano pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per i soggetti con ridotte o impedito capacità motorie e che siano, in generale, sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

In tutti i casi, il solaio dei locali abitabili e non, deve essere necessariamente posto ad un livello superiore rispetto a quello della falda freatica.

Non è consentita la destinazione d'uso residenziale nel caso in cui i locali in oggetto presentino anche solo una delle caratteristiche di seguito riportate:

- a) affaccio dei locali a quota pari a quella stradale, con aperture retrostanti, che si configurino come "grate" o addirittura in assenza di aperture;
- b) il ricambio d'aria sia legato esclusivamente a sistemi meccanici di aspirazione forzata;
- c) l'affaccio dei locali a quota pari a quella stradale, su strada aperta al traffico;

- d) la conformazione della strada e dei relativi fronti edificati tale da non consentire una accettabile incidenza della luce nei locali in specie.

Articolo 130. Isolamento Termico

La progettazione e la realizzazione di interventi di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, di interventi di ristrutturazione di edifici e impianti esistenti deve risultare conforme alle normative specifiche vigenti in materia di contenimento energetico e alle leggi e/o regolamenti specifici validi per la progettazione e la realizzazione degli impianti tecnologici, nonché deve rispettare le disposizioni del PUG.

Articolo 131. Contenimento delle dispersioni e materiali eco-sostenibili

Negli interventi edilizi di grado superiore alla manutenzione ordinaria è fatto ricorso a materiali e tecnologie costruttive coerenti con la normativa valida in materia di contenimento delle dispersioni energetiche ed eco sostenibilità.

Articolo 132. Isolamento acustico

La progettazione e l'esecuzione di interventi di costruzione e ristrutturazione degli edifici ad uso industriale e degli interventi di nuova costruzione su tutti gli edifici ad uso industriale e residenziale, devono prevedere l'adozione di soluzioni tecnico – costruttive che mirino a garantire un adeguato livello di isolamento acustico in relazione alla destinazione d'uso cui gli ambienti esposti alla sorgente sonora sono destinati, ai fini della tutela dell'ambiente esterno e abitativo, della salvaguardia della salute pubblica da alterazioni dovute all'inquinamento acustico, secondo quanto prescritto dalla L. Reg. n. 3 del 12 febbraio 2002 "*Norme di indirizzo per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico*".

Si prescrive, inoltre, che vengano posti in essere tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'eventuale impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali, nella campagna di pregio, nelle zone archeologiche e nei boschi.

Per gli interventi di cui al co. 1, il progetto deve essere corredato da una relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato che asseveri la conformità dell'intervento in progetto con quanto prescritto dalla legge regionale di cui al medesimo co. 1; tale relazione va presentata al Comune contestualmente alla richiesta di permesso di costruire.

Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità da parte del Sindaco è subordinato alla verifica da parte dello stesso soggetto della conformità delle opere eseguite a quanto dichiarato nella relazione di cui al co. 2.

Articolo 133. **Tetti e pareti verdi**

Al fine di favorire processi di mitigazione e compensazione ambientale e aumentare il benessere ambientale, è consentito, in interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici esistenti, l'utilizzo di tetti e pareti verdi.

Per la progettazione, l'esecuzione, l'installazione e la manutenzione delle coperture verdi si rimanda alla normativa UNI 11235 "*Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture verdi*", emanata nel maggio del 2007 che riporta le specifiche e i criteri di calcolo riguardanti la composizione degli strati costituenti la copertura in specie e gli spessori minimi consentiti in relazione al tipo di vegetazione utilizzata. Per quanto concerne i paramenti relativi alla progettazione, esecuzione e manutenzione delle pareti verdi, invece, non vi è ancora una normativa specifica alla quale fare riferimento; si prescrive ad ogni modo che qualsiasi progetto contenente gli elementi di cui al presente articolo verrà vagliato in sede istruttoria e dichiarato ammissibile o meno, dall'ente preposto alla valutazione dello stesso.

Articolo 134. **Illuminazione e ventilazione naturale**

Deve essere sempre garantito nel progetto edilizio un adeguato fattore di illuminazione e ventilazione naturale dei locali in relazione all'uso al quale gli stessi sono destinati e agli impieghi visivi richiesti dalle differenti attività, nel rispetto del presente regolamento edilizio e delle leggi e/o riferimenti normativi specifici.

Articolo 135. **Ventilazione naturale**

Il progetto edilizio deve garantire un'adeguata ventilazione naturale dei locali in relazione all'uso al quale sono destinati e nel rispetto delle leggi e/o dei regolamenti specifici.

La ventilazione dei locali è condizionata dal posizionamento delle aperture in relazione alla direzione dei venti e dalla tipologia delle aperture (dimensioni e tipo di serramento).

Una ventilazione ottimale si ottiene nel caso in cui vi siano aperture contrapposte sui due fronti; qualora quella sopravento risulti più piccola sarà più facile controllare la velocità della ventilazione, la quale risulterà ancora maggiore per via di un effetto camino migliorativo qualora le due aperture contrapposte risultino sfalsate in altezza.

I locali appartenenti alla categoria V, in relazione alla destinazione d'uso, devono disporre di aerazione naturale diretta da spazi liberi.

- a) I locali appartenenti alla categoria V.1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e che distribuiscano uniformemente l'aerazione nell'ambiente interessato. Le finestre devono avere dimensioni minime secondo quanto già prescritto all'Articolo 77 del presente Regolamento Edilizio.

- b) I locali di categoria V.2 per quanto riguarda la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria V.1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

I locali appartenenti alla categoria S possano essere aerati naturalmente da spazi esterni equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

Per questa categoria di locali è previsto un rapporto minimo tra superficie finestrata e superficie di pavimento di cui all'Articolo 77 del presente Regolamento Edilizio

- a) I locali appartenenti alla categoria S.1 devono necessariamente essere forniti di apertura all'esterno o dotati di impianto di aspirazione meccanica.
- b) I locali di categoria S.3 possono essere privi di fonti di aerazione diretta solo se ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati e progettati secondo le leggi e/o i regolamenti specifici.

Articolo 136. **Ventilazione meccanica controllata**

Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche e/o distributive dei locali non consentano di fruire di ventilazione naturale, è consentito di ricorrere a sistemi di ventilazione meccanica controllata, con impianti opportunamente progettati e dimensionati secondo le norme e/o i regolamenti specifici.

Articolo 137. **Rifornimento idrico**

Tutte le costruzioni nelle quali siano presenti locali appartenenti le categorie V.1, V.2 e S.1 di devono necessariamente essere provvisti di acqua potabile proveniente dall'acquedotto AqP ovvero da altro acquedotto o pozzo privato per i quali la potabilità delle acque deve essere garantita da apposito certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi e autorizzata nell'uso dall'Ufficiale Sanitario locale.

L'impianto idrico deve essere progettato e dimensionato in modo tale da assicurare una distribuzione dell'acqua adeguata e proporzionata al numero dei locali serviti, degli utenti e nel rispetto delle disposizioni normative specifiche.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile interni all'edificio devono essere progettati e realizzati secondo la regola dell'arte nel rispetto dei regolamenti specifici e qualora la quota di pavimento del locale non sia sufficiente a garantire una regolare erogazione, dovrà necessariamente predisporre un apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

I vani tecnici vanno rappresentati in un progetto di dettaglio degli impianti in esso allocati.

Articolo 138. Caratteristiche illuminotecniche dei fabbricati

Tutti gli impianti illuminotecnici dei fabbricati sono eseguiti in conformità a quanto disposto dalla Legge n. 46 del 5 marzo 1990 "Norme per la sicurezza degli impianti" e s.m.i.

Tutti gli impianti sono inoltre integrati a sistemi energetici da fonti rinnovabili, come da normativa vigente di riferimento.

Articolo 139. Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati di nuova costruzione possono essere dotati di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati stessi.

Detto locale deve essere ubicato preferibilmente nel fabbricato, necessariamente al piano terra e in prossimità della strada e deve avere accesso ed aereazione direttamente dall'esterno. Lo stesso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori. Se ubicato nel fabbricato, il locale deve essere anche dotato di un sistema di ventilazione meccanica avente tubazioni di sezione non inferiore a Ø 250 mm e che abbia esalazione sulla copertura; se ubicato all'esterno del fabbricato, deve essere provvisto di griglia di aerazione con superficie minima che garantisca il ricambio d'aria.

Detto locale deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e di scarico sifonato e dovrà essere mantenuto nelle condizioni di igiene adeguate al suo utilizzo.

Articolo 140. Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali facenti parte della categoria V.1 e destinati a cucine devono essere necessariamente provvisti di tubazioni di sfogo per i fumi, i vapori e le esalazioni, opportunamente dimensionate e avente scarico sulla copertura del fabbricato.

Qualora il posto cottura fosse attiguo al locale soggiorno, dovrà comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere necessariamente dotato di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I locali appartenenti alla categoria S.1 che non siano dotati di apertura diretta all'esterno, dovranno necessariamente essere provvisti di impianto di aspirazione forzata avente scarico sulla copertura del fabbricato. In detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

E' necessario che gli impianti di riscaldamento delle singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini siano muniti di canna fumaria indipendente che abbia scarico sulla copertura, il quale si prolunghi per almeno un metro al di sopra della quota del tetto o della terrazza sulla quale è posto e che abbia la fuoriuscita dei fumi a non meno di 10 mt da qualsiasi finestra e/o apertura a quota uguale o superiore. Si prescrive particolare cura alla scelta della soluzione architettonica più

opportuna alla progettazione di canne fumarie che siano esterne alle murature o tamponature perimetrali dell'edificio.

Qualora i fumi prodotti dall'impianto abbiano, per qualche ragione, caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre provvedere appositi impianti di depurazione rispondenti a quanto prescritto dalle norme e/o regolamenti specifici vigenti.

Articolo 141. Impianti speciali

L'Amministrazione Comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario preposto, può stabilire, nei casi di adozione di impianti di aerazione oppure di aria condizionata, caso per caso, prescrizioni differenti da quelle precedentemente indicate per i locali appartenenti alle categorie V ed S.

Alla domanda di permesso di costruire va necessariamente allegato uno schema dell'impianto speciale; il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto speciale unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso a firma di un tecnico abilitato, dovrà, invece, essere necessariamente presentato prima dell'effettivo rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali muniti di impianto speciale sarà subordinato al collaudo dell'impianto stesso effettuato dall'Ufficiale Sanitario e da un tecnico abilitato.

Ove previsto da leggi e/o norme specifiche, su tali impianti speciali, verrà richiesto un parere preventivo agli organi competenti.

Sezione X - *Edilizia sostenibile, attestazione di prestazione energetica*

degli edifici e fonti rinnovabili

Articolo 142. Edilizia sostenibile

E' necessario fare riferimento alle seguenti disposizioni in materia di edilizia sostenibile nella Regione Puglia (salvo ss.mm.ii.):

a) **Deliberazione della Giunta Regionale 16 gennaio 2013, n. 3 (B.U.R.P. 19/02/2013 n.26)** Sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione della Legge Regionale "Norme per l'abitare sostenibile" (art. 10, L.R. 13/2008). Revoca della DGR 2251/2012 e nuova approvazione del "Protocollo ITACA PUGLIA 2011 - RESIDENZIALE -". Approvazione delle linee guida all'autovalutazione e del software di calcolo;

b) **Deliberazione della Giunta Regionale 14 dicembre 2012, n. 2751 (BUR 18/01/2013 n.10)** Attuazione del sistema di formazione e di accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio dei certificati di sostenibilità degli edifici ai sensi della l.r. 13/2008;

c) **Determinazione del Dirigente del Servizio energia, reti e infrastrutture materiali per lo sviluppo 16 aprile 2010, n. 68 (BUR 22/04/2010 n.72)**

Regolamento regionale 10 febbraio 2010, n. 10 "Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192" - Accreditamento Certificatori Energetici degli Edifici Regione Puglia. Approvazione Linee Guida Procedura Telematica;

d) **Allegato DD 68/2010**

Accreditamento Certificatori Energetici degli Edifici Regione Puglia Linee Guida Procedura Telematica;

e) **Deliberazione Giunta Regionale 13 aprile 2010, n.1009 (BUR 05/05/2010 n.81)**

D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2000/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia". Regolamento per la certificazione energetica degli edifici. Regolamento regionale 10 febbraio 2010, n. 10. Armonizzazione con la Certificazione di sostenibilità ambientale e ulteriori provvedimenti. Linee Guida di prima applicazione del Regolamento. Approvazione

f) **Allegato alla DGR 1009/2010**

Linee Guida per la prima applicazione del Regolamento regionale 10 febbraio 2010, n. 10, recante disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005, n.192

g) Deliberazione Giunta Regionale 13 aprile 2010, n.1008 (BUR 05/05/2010 n.81)

D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2000/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia". Regolamento per la certificazione energetica degli edifici. Regolamento regionale 10 febbraio 2010, n. 10. Corsi di Formazione Professionale. Procedure per l'autorizzazione. Approvazione

h) Determinazione del Dirigente del Servizio energia, reti e infrastrutture materiali per lo sviluppo 9 aprile 2010, n. 60 (BUR 15/04/2010 n.67)

Regolamento regionale 10 febbraio 2010, n. 10 "Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192" - procedura per l'iscrizione nell'Elenco regionale dei certificatori energetici e relativi costi

i) Determinazione del Dirigente del Servizio Assetto del Territorio 30 marzo 2010, n.38

L.R. n. 13/08 "Norme per l'abitare sostenibile" (artt. 9 e 10) – CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Secondo elenco dei certificatori di sostenibilità ambientale, in fase transitoria - DGR n.2272 del 24.11.2009

l) Deliberazione Giunta Regionale 25 marzo 2010, n.924 (BUR 23/04/2010 n.73)

Certificazione di sostenibilità degli edifici a destinazione residenziale ai sensi della legge regionale "Norme per l'abitare sostenibile (art. 9 e 10 L.R. 13/2008) - Specificazioni in merito alla DGR 2272/2009

m) Deliberazione Giunta Regionale 23 marzo 2010, n. 836

Legge regionale n. 23 del 3 agosto 2007. Riconoscimento definitivo del Distretto Produttivo dell'Edilizia Sostenibile Pugliese

n) Regolamento Regionale 10 febbraio 2010, n.10 (BUR 10/02/2010 S.O. n.27)

Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192

o) Determinazione del Dirigente del Servizio Assetto del Territorio 4 febbraio 2010, n.8

LR n.13/08 "Norme per l'abitare sostenibile" (artt. 9 e 10) - CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Albo certificatori di sostenibilità ambientale, in fase transitoria - DGR 2272 del 24.11.2009

p) Deliberazione Giunta Regionale 24 novembre 2009, n.2272

CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE "NORME PER L'ABITARE SOSTENIBILE (ART. 9 e 10, L.R. 13/2008): Procedure, Sistema di Accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio, Rapporto con la Certificazione Energetica e integrazione a tal fine del Sistema di Valutazione approvato con DGR 1471/2009

q) **Deliberazione Giunta Regionale 4 agosto 2009, n.1471 (BUR 27/08/2009 n.133)**

Sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione della Legge Regionale "Norme per l'abitare sostenibile" (art. 10, L.R. 13/2008)

r) **Allegato DGR 1471/2009**

CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE: Procedure, Sistema di Accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio, Rapporto con la Certificazione Energetica e integrazione a tal fine del Sistema di Valutazione approvato con DGR 1471/2009

s) **Legge regionale 30 luglio 2009 n.14 (BUR 03/08/2009 n.119)**

Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale

t) **Legge regionale 10 giugno 2008 n.13 (BUR 13/06/2008n.93)**

Norme per l'abitare sostenibile

La bioedilizia ha come obiettivi principali:

- a) compatibilità dell'intervento urbanistico – edilizio con le componenti ambientali;
- b) efficienza energetica dell'intervento nel rispetto delle componenti paesistico - ambientali del sito nel quale l'intervento stesso si colloca;
- c) comfort abitativo;
- d) tutela della salute dei cittadini.

Articolo 143. **Attestazione di prestazione energetica**

I principali riferimenti normativi (salvo ss.mm.ii.) in materia di attestazione (ex certificazione) di prestazione energetica sono i seguenti:

a) **L. Naz. n. 10/1991** "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";

b) **D.P.R. n. 412/1993** "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, co. 4 della Legge n. 10/1991";

c) **D.Lgs. n. 192/2005** "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", così come modificato dal D.lgs. n. 311/2006;

d) D.Lgs. n.115/2008“Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE”;

e) D.P.R. n. 59/2009“Regolamento di attuazione dell'art. 4, co. 1, lett. a) e b) del decreto legislativo n.192/2005 concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico”;

f) D.M. 26.06.2009“Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”;

g)R.R. n. 10/2010“Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.lgs. n.192/2005”.

L'Attestazione di prestazione energetica consente di stimare i consumi energetici di un edificio considerando:

- a)** le caratteristiche generali dell'edificio, nella fattispecie geometria, esposizione, volumetria, specifiche tecniche costruttive, ecco.;
- b)** le caratteristiche tecniche dell'impianto, nella fattispecie il numero e la tipologia dei generatori, il sistema distributivo, il rendimento di produzione, distribuzione, regolazione, ecco.;
- c)** la valutazione degli apporti gratuiti, nella fattispecie la radiazione solare, il numero di utenti, le apparecchiature, ecc.;
- d)** le attività previste per l'edificio oggetto di studio;
- e)** il consumo convenzionale di riferimento, considerando anche i consumi di energia elettrica in termini di energia primaria.

Per l'obbligatorietà dell'Attestazione di prestazione energetica si rimanda a quanto prescritto dalle normative di settore.

Articolo 144. Criteri per il contenimento energetico, fonti rinnovabili e bioedilizia

Considerate le risorse ambientali e paesaggistiche presenti sul territorio comunale di Ruvo di Puglia e gli obbiettivi di tutela e valorizzazione delle stesse che il PUG pone in essere, la progettazione e realizzazione degli interventi di nuova edificazione dovrà tener conto integralmente tener conto delle leggi e norme vigenti a livello internazionale, nazionale e regionale specifiche in materia di contenimento energetico, fonti rinnovabili e bioedilizia. Si fa in particolare riferimento alla L. Reg. n. 31/2008 “Norme in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili e per la riduzione di immissioni inquinanti e in materia ambientale”.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che presentino una elevata qualità costruttiva congiunta alla presenza di elementi di bioedilizia, ad interventi di riqualificazione possono godere degli incentivi di premialità, ove ricorrenti, delle NTA del PUG.

Il Regolamento edilizio prevede, ai fini del rilascio del PdC per gli edifici di nuova costruzione, almeno la predisposizione per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a mq 100, la produzione energetica minima è di 5 KW.

Agli interventi edilizi e urbanistici che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata a interventi di riqualificazione puntuale possono associarsi iniziative comunali di premialità.

I criteri per il risparmio energetico, fonti rinnovabili, e bioedilizia, da seguire, compatibilmente con le caratteristiche del sito/immobile oggetto di intervento sono i seguenti:

- a)** adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici;
- b)** preferenza per ampie vetrate sui fronti sud-sudest e sud-sudovest progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo;
- c)** materiali bioecocompatibili scelti tra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
- d)** posizionamento di essenze arboree d'alto fusto all'esterno per ottenere il rinfrescamento e la schermatura dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva.

Sezione XI - *Zone a vincolo*

Articolo 145. **Il Parco dell'Alta Murgia – I Tratturi – Area Archeologica**

Il Parco dell'alta murgia

Il Parco Nazionale dell'Alta Murgia, istituito nel 1998 con l'art. 2, legge n.426, definisce la linea programmatica e impone le disposizioni necessarie alle forme di tutela e promozione delle risorse ambientali, tenendo in conto il valore naturalistico, l'adeguato sviluppo delle attività economiche presenti sul territorio e la garanzia di adeguati servizi per la collettività.

L'organismo di gestione Ente Parco, D.P.R. del 10 marzo del 2004, svolge attività di monitoraggio, prevenzione e repressione degli illeciti. A questo fine e in totale allineamento con i dispositivi regolati dall'Ente Parco dell'Alta Murgia, il presente strumento dichiara illeciti e quindi vieta i seguenti fenomeni:

- Dissodamento e spietramento abusivo del suolo e sottosuolo nonché alterazione dello stato vegetale ed idrografico dei luoghi
- Trivellazioni abusive finalizzate alla realizzazione di pozzi per uso irriguo e attività simili
- Abusivismi edilizi ed escavazioni non autorizzate, ai danni di suolo e sottosuolo nonché al patrimonio arboreo e boschivo con esecuzione illecita di tagli, di residui di processi di distillazione, scarichi di lavorazione delle marmerie e simili, estirpazioni propedeutiche alle lavorazioni terriere, e variazioni dannose all'assetto idrogeologico del suolo.
- Divieto di realizzazione di discariche abusive, smaltimento di rifiuti pericolosi, attività connesse allo spandimento e simili
- È altresì vietato installare qualsiasi apparecchiatura non domestica, affine a reti di servizi di telecomunicazioni e simili, sistemi di produzione dell'energia elettrica su pali eolici, ovvero pannelli fotovoltaici riflettenti

Il Parco inoltre considera il sistema dei Beni storici, archeologici ed etnoantropologici, fulcrum al rafforzamento delle finalità turistiche del Parco Nazionale. All'interno dello stesso si prefissa la tutela e valorizzazione dell'attuale assetto qualificato in modo da consentire gli interventi di ricostituzione ambientale e successive qualifiche paesaggistiche.

Le zone del Parco dell'Alta Murgia interessate da risorse archeologiche, etnoantropologiche e storiche, seguono la normativa sovraordinata in materia di tutela ed agiscono d'accordo con le Soprintendenze per i Beni Archeologici della Puglia e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

Riferimento in merito ad applicazione di misure cautelari a spese del committente in caso di realizzazione di lavori pubblici ricadenti in aree di interesse archeologico anche

quando per esse non siano intervenute la verifica di cui all'articolo 12, comma 2, D. Lgs 42/04 e la dichiarazione di cui all'art.13 del D. Lgs 42/04.

Rete dei Tratturi

I tratturi armentizi, della rete tratturale del territorio pugliese, fanno riferimento alla cartografia del Piano Comunale dei Tratturi (PCT) ed alla sua normativa. Questi attraversano il territorio comunale di Ruvo di Puglia, come da Carta delle Invarianti della Stratificazione Archeologica PS 1.3b, e rispondono alle prescrizioni di cui all'art. 23/S delle NTA del P.U.G. ed alle ulteriori autorizzazioni paesaggistiche previste dal Codice dei Beni Culturali (dlgs 42/2004 art 146). Gli interventi nelle aree tratturali sono soggetti alle procedure di autorizzazione previste dal PCT, dal PPTR e simili disposizioni ministeriali. Le aree annesse, come da Carta delle Invarianti della Stratificazione Archeologica PS 1.3b si ritengono formate da una fascia larga in maniera costante di metri cento per l'area extra urbana e metri trenta per la fascia in urbe.

Definizione di area di INTERESSE o POTENZIALE archeologico

La normativa nazionale sottintende che un'area definita di interesse archeologico, possa essere considerata tale anche in assenza delle procedure di dichiarazione di interesse culturale.

Nell'attuale applicazione delle norme si riconducono alle aree di interesse archeologico quelle aree che rimangono al di fuori del quadro normativo vincolistico e per cui è nota la presenza di resti archeologici, aree queste definite anche di potenziale archeologico.

Nel caso di lavori pubblici, la progettazione e la stazione appaltante provvederanno in fase preventiva ad inserire l'elaborazione della componente archeologica sin dalle fasi di progettazione e quindi di trasmettere gli elaborati agli uffici competenti in materia di tutela.

L'applicazione dell'art. 28 del Codice dei Beni Culturali e l'art.95, comma 1, del Codice dei Contratti afferma testualmente.

Ai fini dell'applicazione dell'art.28, comma 4, del codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del presente codice in materia di appalti di lavori pubblici, le stazioni appaltanti trasmettono al soprintendente territoriale competente, prima dell'approvazione, copia del progetto preliminare dell'intervento o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari secondo quanto disposto dal regolamento, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura geomorfologica del territorio, nonché, per le opere a rete, alle foto interpretazioni.

L'assenza del decreto interministeriale previsto dallo stesso D.Lgs 163/04, art. 96, comma 6, limita di fatto la possibilità di uniformare la modalità operativa, supplendo a tale carenza con la circolare n.10 del 2012 a firma dell'allora direttore generale Stefano De Caro del Ministero per i Beni Culturali.

Nel caso in cui la relazione non sia commissionata in fase di progettazione preliminare, ma su prescrizione della Soprintendenza, sarà opportuno precisare che la formulazione della stessa non avviene ai sensi dell'art. 95 del Codice dei Contratti, comunque conformandosi alla normativa in materia.

Per quanto riguarda l'applicazione di misure di prevenzione e tutela attuate nel presente strumento, in occasione di interventi di edilizia privata, si ricorrerà all'espletamento della normativa prevista dalle NTA del P.U.G., agli artt. 22/S, 23/S e 24/S ovvero la normativa regionale e ministeriale sovraordinata.

CAPITOLO VI - NORME PER EDILIZIA RURALE

Articolo 146. Qualifiche imprenditoriali in agricoltura

Sono giuridicamente riconosciute le seguenti qualifiche imprenditoriali in agricoltura:

- a) imprenditore agricolo (nel seguito denominato "IA") di cui al d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, come modificato e integrato con d.lgs. 27 maggio 2005, n. 101;
- b) coltivatore diretto di cui alla legge 2 giugno 1961, n. 454.

Si intendono integralmente recepite nel presente regolamento le definizioni e le disposizioni di cui:

- a) alle norme richiamate al comma 1;
- b) alla DDS/ALI 30 agosto 2007, n. 356, e alla DDS/ALI 3 luglio 2008, n. 296, pubblicate, rispettivamente, nel B.U.R.P. n. 132 del 20 settembre 2007 e nel B.U.R.P. n. 296 del 3 luglio 2008, le successive modificazioni.

Ai sensi del comma 2 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, come modificato e integrato con d.lgs. 27 maggio 2005, n. 101, l'UPA "ad ogni effetto", quindi anche per gli effetti in materia di edilizia ed urbanistica, il possesso dei requisiti di IA.

Ai sensi della DDS/ALI 30 agosto 2007, n. 356 il riconoscimento della qualifica di IAP è ottenuto, in presenza dei necessari requisiti, mediante domanda all'Ufficio Provinciale Alimentazione competente per territorio.

Articolo 147. Costruzione edifici rurali

Nei contesti rurali, ovvero in tutte le zone omogenee rurali E del piano, la nuova costruzione di case rurali, di impianti e attrezzature per la produzione agricola e per l'allevamento, impianti produttivi agro-alimentari e agriturismo è consentita solo ai soggetti di cui al comma 1 dell' Articolo 146, alle seguenti condizioni:

- a) il soggetto avente titolo a presentare domanda di PdC deve esibire l'attestato di IA rilasciato dall'Ufficio Provinciale per l'Agricoltura o autocertificazione;
- b) l'intervento deve essere corredato dell'attestazione di idoneità tecnico produttiva rilasciata dall'Ufficio Provinciale per l'Agricoltura;
- c) che l'intervento deve essere compatibile con i vincoli e le prescrizioni di natura territoriale.

Nei casi di cui al comma 1 il rilascio del PdC resta subordinato alla trascrizione nei pubblici registri immobiliari del vincolo di pertinenzialità dell'intervento oggetto del PdC medesimo alla esistente azienda agricola.

La trascrizione di cui al comma 2 deve dare atto del divieto di cambio di destinazione d'uso e del divieto di eliminazione del vincolo di pertinenzialità anche in caso di trasferimento dell'azienda nei dieci anni successivi al rilascio del certificato di agibilità.

Nei casi di cui al comma 1 il rilascio del PdC non è soggetto a contributo di costruzione allorché il titolare del PdC medesimo sia in possesso della qualifica di IA.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, c. 1, lett. c), del TU e agli interventi di ampliamento.

Articolo 148. Norme edilizie

Per quanto concerne le costruzioni rurali, destinata a civile abitazione, valgono tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali riportate nel presente Regolamento (altezze minime, superfici minime, rapporto minimo di aeroilluminazione, ecc), fatto salvo quanto disposto nel presente capitolo.

Le costruzioni rurali dovranno essere isolate, ove possibile, non addossate ad eventuali terrapieni, collocate nel punto più elevato del fondo agricolo e in un'area asciutta.

Il livello pavimentale del pianto terra destinato ad abitazione dovrà essere sopraelevato di almeno 0,50 mt rispetto al piano di campagna e rispetto al livello più alto cui possa giungere l'acqua. L'abitazione sarà contornata da un'area pavimentata di larghezza non inferiore ad 1,50 mt rispetto al filo esterno delle murature perimetrali dell'immobile.

Si dovranno assicurare alle aree esterne all'abitazione delle pendenze tali da evitare il ristagno delle acque meteoriche ed agevolarne il deflusso.

Eventuali locali ai piani seminterrati e/o interrati non potranno assolutamente essere adibiti ad abitazione.

L'abitazione dovrà essere fornita di energia elettrica collegata alla rete o prodotta da generatore autonomo. Qualora dovessero presentarsi comprovate difficoltà di carattere tecnico o economico alla fornitura dell'energia elettrica di cui sopra, l'autorità Comunale potrà concedere una proroga a questa norma, limitatamente al tempo in cui perdurerà la difficoltà sopradetta.

Articolo 149. Norme igieniche

Ogni abitazione dovrà essere fornita di acqua potabile di condotta, nel caso di mancanza della rete pubblica, potrà essere dotata di cisterna idonea e certificata da parte dell'Ufficiale sanitario territorialmente competente per l'uso.

Lo scarico delle acque nere e luride deve essere progettato e realizzato secondo le disposizioni di legge ed avvenire in modo che venga evitata ogni possibilità di contaminazione delle acque sotterranee e/o di ogni altro impianto nel sottosuolo.

Per le operazioni di manipolazione e deposito dei prodotti agricoli dovrà esserci un locale apposito, necessariamente distinto da quelli adibiti ad abitazione.

Le porcilaie, i pollai, le conigliere e simili nonché i locali ad uso deposito attrezzi agricoli, dovranno essere in ogni caso ben separati dalle abitazioni.

Articolo 150. Impianto di riscaldamento e acqua calda

Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria si dovranno installare, ove assenti, impianti di riscaldamento e produzione di energia e di produzione di acqua calda sanitaria e dovranno preferibilmente essere alimentati da fonti rinnovabili secondo le disposizioni di legge.

L'amministrazione Comunale promuoverà incentivi per gli interventi di cui al co. 1, secondo quanto prescritto dalle vigenti leggi specifiche.

Articolo 151. Collegamenti alla viabilità

Dovrà essere garantito il collegamento delle abitazioni rurali alla più vicina strada comunale e/o vicinale, non necessariamente asfaltata, ma che possa consentire l'agevole raggiungimento dell'abitazione senza costituire fonte alcuna di pericolo. Tali strade si considereranno a tutti gli effetti strade private e dovranno essere mantenute a carico dei proprietari dei fondi serviti.

Articolo 152. Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

Gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria devono assicurare, per quanto possibile, il rispetto dei requisiti minimi previsti dal presente Regolamento per le abitazioni di nuova costruzione. Ovvero devono essere garantite le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- a. l'abitazione dovrà essere dotata di marciapiede perimetrale pavimento in materiale anti-sdruciolevole, come per legge, di larghezza non inferiore a 1,50 mt rispetto al filo esterno delle murature perimetrali;
- b. il sistema di allontanamento delle acque piovane deve prevedere una cunetta impermeabile e quello delle acque nere e luride deve essere effettuato secondo quanto stabilito dalle vigenti norme igienico sanitarie e dai regolamenti specifici;
- c. ogni solaio deve prevedere una idonea protezione al calpestio;

- d. nel caso in cui il piano terra fosse destinato ad abitazione, il pavimento dello stesso dovrà essere posto su idoneo vespaio areato dotato di barriera al vapore; in caso di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria, il vespaio suddetto – ove necessario - potrà essere posto anche al di sopra del pavimento esistente purché sia garantita un'altezza minima interna del locale non inferiore a 2,70 mt;
- e. le pareti interne dei locali dovranno essere necessariamente finite con materiale ad elevato grado di traspirabilità;
- f. ogni locale dovrà essere areato ed illuminato direttamente dall'esterno, come per legge e dovrà garantirsi la sicurezza adeguata ad ogni ambiente, evitando in assoluto il ricorso a scale mobili ed a pioli e a botole per l'accesso al piano superiore.

Articolo 153. Ispezione dell'Ufficiale sanitario, sanzioni

Sono previste, a discrezione dell'Autorità Comunale nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo della ASL, ispezioni alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecco., al fine di verificare la rispondenza degli stessi ai requisiti di legge in materia igienico sanitaria. Nel caso in cui la costruzione o parte di essa risultassero difformi a quanto prescritto dalla legge, l'Autorità comunale potrà ordinare quanto disposto dalla legge nel merito e di conseguenza ordinare le opere da eseguire per la loro regolarizzazione. La presente norma si applica anche nel caso in cui il proprietario dell'immobile non risieda nell'immobile in oggetto, ma vi abitino altri soggetti addetti all'azienda agricola.

Articolo 154. Disposizioni per i soggetti non aventi qualifica imprenditoriale

Nei contesti rurali, la nuova costruzione di case rurali, impianti e attrezzature per la produzione agricola finalizzata all'autoconsumo o al baratto familiare non è consentita a soggetti che non abbiano la qualifica di IA.

In tutti i casi in cui i soggetti non hanno la qualifica imprenditoriale, ma possiedono un lotto di estensione superiore a mq 2000 e fino al lotto minimo di sottozona, sono consentite costruzioni strumentali alla buona conduzione dei fondi, di superficie lorda non superiore a mq. 20

Per le aree superiori al lotto minimo di sottozona, è possibile anche per questi soggetti realizzare costruzioni strumentali con gli indici fondiari di zona, comprensivi di idonei locali per l'alloggio del conduttore.

Resta salvo, per le costruzioni di cui ai precedenti commi 2 e 3, il rispetto di indici e parametri di sottozona nonché le norme relative alla onerosità del titolo abilitativo.

Articolo 155. Stalle e concimaie

Nei casi di abitazioni rurali di nuova costruzione, i locali destinati a stalle, concimaie, ovili, pollai, porcili, ecc., devono distare almeno 20 mt dalle strade pubbliche e non prospettare direttamente, fatte salve diverse disposizioni fissate dal codice civile e della strada.

Per la costruzione delle stalle, delle concimaie e/o ogni altro ambiente per il ricovero degli animali, si rimanda a quanto prescritto dalle norme e/o regolamenti statali e regionali vigenti in materia. L'Autorità Comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può disporre prescrizioni particolari per le stalle e le concimaie, ove ne venga riconosciuta la necessità.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di mt. 2,00 dal pavimento.

I depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli, al di fuori dell'area delle concimaie, sono ammessi – nel rispetto comunque delle norme di igiene del caso - solo in aperta campagna, a non meno di 100 mt dai locali abitabili, e 50 mt da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e viabilità pubblica.

Articolo 156. Norme generali nei contesti rurali

Per tutti gli interventi ammissibili nei contesti rurali, al fine di perseguire le politiche di manutenzione, valorizzazione, riqualificazione del paesaggio naturale e colturale tradizionale e al fine della conservazione della biodiversità, (PPTR) l'istante integra gli atti progettuali con la seguente documentazione:

- a) Atto ricognitivo, attestato per veridicità da tecnico abilitato, della eventuale presenza in sito di opere fuori e/o entro terra riconducibili a manufatti costruttivi in pietra (strutture a secco o in muratura)
- b) Abaco delle essenze arboree presenti in sito.

CAPITOLO VII - CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

Articolo 157. **Vigilanza sulle attività edilizie e sulle modificazioni di destinazione**

Il Dirigente o responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, ai sensi della legislazione vigente, esercita attività di vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche alla destinazione d'uso degli immobili per verificarne la rispondenza alle norme e/o regolamenti applicabili, agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed esecutivi nonché a quanto stabilito nel permesso di costruire o nella SCIA.

L'attività di vigilanza potrà essere svolta da funzionari ed agenti comunali, deputati all'esecuzione di qualsiasi tipo di controllo e verifica ritenuta necessaria dal dirigente o responsabile dell'UTC.

Articolo 158. **Procedure e provvedimenti per le attività irregolari**

Nel caso in cui sia riscontrata l'inosservanza alle norme e/o regolamenti applicabili, agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed esecutivi nonché a quanto stabilito nel permesso di costruire o nella SCIA, il Dirigente ricorre alle procedure previste dal D.P.R. 380/2001, della L.R. 31/05/1980 n. 56 e provvede alla repressione degli abusi con le modalità fissate dalle predette leggi, applicando le sanzioni secondo i casi.

Articolo 159. **Provvedimenti in casi di annullamento di permesso di costruire o di SCIA**

Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, in caso di annullamento del permesso di costruire, il dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale procede ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. n. 380/2001 per i casi di cui al presente articolo.

Sanzioni amministrative per irregolare pagamento del contributo di costruzione

Il mancato versamento del contributo di costruzione, comporta le sanzioni amministrative previste dall'art. 42 co. 2 del DPR 380/2001 e smi:

"Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione" ...

"comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;*
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*

- c) *l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.*"

Articolo 160. Altre sanzioni amministrative

Qualora si verifichino le violazioni sotto riportate, si applicheranno le relative sanzioni, come indicato, fatto salvo quanto prescritto da leggi statali e regionali:

- a) l'apertura di strade e/o modificazione dello stato dei luoghi senza permesso di costruire comporterà il pagamento da € 516,46 ad € 25.822,85;
- b) la mancata richiesta di autorizzazione all'abitabilità o usabilità della costruzione, entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori ovvero l'uso della costruzione anteriormente al rilascio della relativa autorizzazione comporteranno il pagamento da € 51.65 a € 5.164,57;
- c) il mutamento della destinazione d'uso eseguita in violazione alle disposizioni di leggi e/o regolamenti vigenti comporterà il pagamento da € 51.65 a € 2.582,28;
- d) la rimozione dei sigilli eventualmente apposti comporterà il pagamento da € 516,46 a € 5.164,57;
- e) il mancato rispetto della ordinanza di sospensione dei lavori comporterà il pagamento da € 516,46 a € 25.822,85.

Articolo 161. Contravvenzioni

Le contravvenzioni generate da riscontrate violazioni alle norme del presente regolamento verranno comunicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del T.U. della Legge comunale e provinciale 03/03/1934 n. 383 e s.m.i.

Le inosservanze alle norme igienico - sanitarie verranno punite come stabilito dall'art. 344 del T.U. delle leggi sanitarie 27/07/1938 n. 1265 e s.m.i.

Ulteriori inosservanze a norme e/o regolamenti validi in materia urbanistico - edilizia verranno punite secondo quanto previsto dalla legge.

Articolo 162. Sanzioni penali

Fermo quanto previsto dai precedenti articoli in materia di provvedimenti e sanzioni amministrative e salvo che il fatto non costituisca più grave reato, per l'inosservanza e la violazione delle norme in materia edilizia ed urbanistica restano ferme tutte le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Articolo 163. Decadenza delle agevolazioni fiscali

Gli interventi avviati in assenza di PdC o che siano in contrasto con esso, nonché quelli iniziati sulla base di PdC successivamente annullati ai sensi della legislazione vigente, Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti e dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici.

La discordanza fra le opere e quanto previsto dal PdC deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto degli allineamenti e/o delle destinazioni d'uso indicati nello strumento urbanistico.

Articolo 164. Divieto di allacciamento a pubblici servizi

Le aziende erogatrici di servizi pubblici hanno il divieto di somministrare le proprie forniture ad opere prive di PdC o di qualsiasi altre autorizzazione alla loro esecuzione prevista dalla legge.

CAPITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 165. **Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Al decorrere dal secondo anno dall'approvazione del presente regolamento, devono essere apportate ai fabbricati le migliorie igieniche che, ai sensi di quanto prescritto dal regolamento stesso, risulteranno indispensabili.

L'Ufficiale Sanitario territorialmente competente può dichiarare inabitabili gli alloggi per i quali non sussistano condizioni igieniche accettabili, secondo quanto previsto dalle norme e/o regolamenti vigenti in materia.

Articolo 166. **Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o restauro, gli edifici esistenti che non rispondono, in tutto o in parte, a quanto prescritto dal presente regolamento, devono adeguarsi alle norme edilizie ed igieniche vigenti, ovvero alle prescrizioni delle NTA del PUG, valide per la Z.T.O. in cui ricade l'immobile oggetto di intervento.

L'Autorità Comunale, per motivi di pubblico interesse, può ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture che invadono le sedi stradali, ancorché eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico (gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc.) viene comunque prescritta, nel caso in cui non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro degli edifici o delle parti di essi interessate.

Articolo 167. **Norme abrogate**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento si considerano abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel Regolamento edilizio del PUG.

Articolo 168. **Entrata in vigore del presente regolamento**

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore a seguito dell'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione a norma delle disposizioni legislative vigenti. Lo stesso si intenderà automaticamente modificato, allorquando sopravvengano nuove disposizioni legislative statali e/o regionali, senza la necessità di integrazioni.