



**Citta' di Martina Franca**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

## INDICE

### **PARTE PRIMA: DEFINIZIONI, ATTI AUTORIZZATIVI, ESECUZIONE LAVORI**

Art. 1	Natura e oggetto del Regolamento Edilizio	6
Art. 2	Richiamo a disposizioni generali di legge	6
	<b>DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI</b>	
Art. 3	Definizione degli interventi edilizi	6
	<b>TITOLI EDILIZI E GESTIONE DEL CANTIERE</b>	
Art. 4	Attività edilizia libera	10
Art. 5	Opere non soggette a titolo abilitativo	10
Art. 6	Opere di pronto intervento per la sicurezza pubblica e privata	10
Art. 7	Permesso di costruire	11
Art. 8	Caratteristiche del permesso di costruire	12
Art. 9	Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	12
Art. 10	Deroghe	12
Art. 11	Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	13
Art. 12	Contributo per il rilascio del permesso di costruire	14
Art. 13	Permesso di costruire convenzionato	14
Art. 14	Istruttoria del permesso di costruire	15
Art. 15	Rilascio o diniego	15
Art. 16	Denuncia di inizio attività	15
Art. 17	Segnalazione certificata di inizio attività	17
Art. 18	Comunicazione di inizio lavori	17
Art. 19	Varianti al progetto e varianti in corso d'opera	18
Art. 20	Interventi eseguiti in difformità o in assenza di titolo / Accertamento di conformità	18
Art. 21	Istanze	19
Art. 22	Fine lavori e richiesta del certificato di agibilità	22
Art. 23	Dichiarazione di inagibilità / inabitabilità	22
Art. 24	Responsabilità e controllo	22
Art. 25	Organizzazione e conduzione del cantiere	23
Art. 26	Sicurezza	24
Art. 27	Ritrovamenti	24
Art. 28	Occupazioni temporanee di suolo pubblico	24
	<b>PIANI ATTUATIVI</b>	
Art. 29	Definizione dei piani attuativi	25
Art. 30	Criteri progettuali	25
Art. 31	Documentazione a corredo dei piani attuativi	26

Art. 32	Convenzione	pag. 27
Art. 33	Iter di approvazione dei piani attuativi	27
Art. 34	Compilazione d'ufficio dei piani attuativi	28
Art. 35	Interventi edilizi diretti dei piani attuativi	28

## **PARTE SECONDA: QUALITA' DELL'EDILIZIA E DELL'ARCHITETTURA**

### **QUALITA', ECOSOSTENIBILITA', ECOCOMPATIBILITA'**

Art. 36	Qualità edilizia ed architettonica	28
Art. 37	Eliminazione delle barriere architettoniche	29
Art. 38	Eco-sostenibilità ed eco-compatibilità	30

### **QUALITA' COSTRUTTIVA E SICUREZZA**

Art. 39	Qualità costruttiva nelle nuove costruzioni	31
Art. 40	Sicurezza nelle nuove costruzioni	31
Art. 41	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	32

## **PARTE TERZA: DISCIPLINA EDILIZIA**

### **INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, DISTANZE**

Art. 42	Indici edilizi ed urbanistici	33
Art. 43	Altri parametri edilizi ed urbanistici	33
Art. 44	Distacchi	35

### **NORMA EDILIZIA, ASPETTO DEGLI EDIFICI, DECORO URBANO**

Art. 45	Accessori	35
Art. 46	Volumi tecnici e spazi interni	35
Art. 47	Particolari deroghe volumetriche	36
Art. 48	Aggetti e sporgenze	37
Art. 49	Coperture, canali di gronda e pluviali	37
Art. 50	Aspetto e manutenzione degli edifici	38
Art. 51	Finiture esterne, intonaci e colore	38
Art. 52	Antenne	38
Art. 53	Impianti tecnologici a vista	39
Art. 54	Impianti tecnologici su nuovi edifici	39
Art. 55	Cavi elettrici e telefonici, condutture d'acqua, gas e simili	40
Art. 56	Area di pertinenza	40
Art. 57	Numeri civici e targhe di servitù pubblica	41
Art. 58	Tende aggettanti	42
Art. 59	Vetrine, insegne, iscrizioni	42

Art. 60	Cassette per lettere	pag. 43
Art. 61	Requisiti relativi alla riservatezza	43
Art. 62	Marciapiedi e porticati ad uso pubblico	43
Art. 63	Uscite da autorimesse e da rampe private	43
Art. 64	Manutenzione delle aree	44

#### **PARTE QUARTA: REQUISITI PER L'AGIBILITA'**

##### **PRESCRIZIONI IGIENICHE E IMPIANTI**

Art. 65	Salubrità del terreno	45
Art. 66	Allineamenti / Distacco tra fabbricati e parti di essi	45
Art. 67	Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità	45
Art. 68	Impianti termici e di condizionamento	46
Art. 69	Requisiti di carattere termico ed energetico	47
Art. 70	Ulteriori requisiti per il contenimento energetico degli edifici	48
Art. 71	Isolamento acustico / Limiti di tollerabilità dell'inquinamento acustico	49
Art. 72	Impianti idrici	49
Art. 73	Requisiti per il contenimento dei consumi idrici	50
Art. 74	Impianti igienici	50
Art. 75	Impianti di fognatura	51
Art. 76	Impianti elettrici	51
Art. 77	Canne fumarie	52
Art. 78	Migliorie igieniche di edifici esistenti	53

##### **CARATTERISTICHE DI ABITABILITA' / AGIBILITA'**

Art. 79	Piani interrati	53
Art. 80	Piani seminterrati	54
Art. 81	Luci per sotterranei, griglie	55
Art. 82	Particolari deroghe ai piani interrati e seminterrati	55
Art. 83	Piani terreni	55
Art. 84	Piani sottotetto o mansardati	55
Art. 85	Norme comuni a tutti i piani destinati ad abitazione	55
Art. 86	Scale	56
Art. 87	Soppalchi	57

#### **PARTE QUINTA: ULTERIORI NORME PER COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA**

Art. 88	Costruzioni ad uso residenziale	58
Art. 89	Interventi su costruzioni tradizionali esistenti (trulli, lamie, pignon, casine, ecc.)	58
Art. 90	Ampliamenti di costruzioni tradizionali esistenti	62

Art. 91	Forni	pag. 63
Art. 92	Sistemazioni esterne / Prescrizioni sui materiali	63
Art. 93	Costruzioni diverse	64
Art. 94	Costruzioni con tipologia a trullo	64

#### **PARTE SESTA: CENTRO STORICO E EDIFICI DI INTERESSE STORICO**

Art. 95	Destinazioni d'uso ammissibili nel Centro Storico	65
Art. 96	Deroghe alle caratteristiche di abitabilità/agibilità, accorpamenti	65
Art. 97	Disciplina degli interventi di restauro e di risanamento conservativo	66
Art. 98	Composizione delle facciate	67
Art. 99	Intonaci	67
Art. 100	Paramenti	68
Art. 101	Elementi architettonici e decorativi in pietra	68
Art. 102	Coperture a "pignon" e comignoli	68
Art. 103	Canne fumarie in facciata	69
Art. 104	Impianti tecnologici in facciata	70
Art. 105	Condutture di acqua, gas e simili in facciata	70
Art. 106	Serramenti esterni	70
Art. 107	Serramenti interni	71
Art. 108	Portoni e porte	71
Art. 109	Grate, ringhiere, cancelli, ferri battuti	71
Art. 110	Pavimenti	71
Art. 111	Corpi illuminanti, aggetti, insegne, targhe	72
Art. 112	Pluviali	72

#### **PARTE SETTIMA: DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 113	Approvazione ed entrata in vigore del Regolamento Edilizio	73
Art. 114	Norme transitorie	73
Art. 115	Informatizzazione	73
Art. 116	Sanzioni	73
ALLEGATI		74 – 78

## PARTE PRIMA: DEFINIZIONI, ATTI AUTORIZZATIVI, ESECUZIONE LAVORI

### Art. 1 – Natura e oggetto del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio costituisce, ai sensi dell'art. 4 del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), strumento urbanistico comunale, concorrendo ad adeguare la normativa statale e regionale alle caratteristiche specifiche del territorio ed ai suoi valori culturali ed ambientali.

Il presente Regolamento, pertanto, unitamente alle norme civilistiche, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali, alle relative norme tecniche di attuazione e alla legislazione statale e regionale in materia, disciplina l'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia, con la finalità di perseguire un ordinato sviluppo edilizio nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità, nonché a garantire la tutela dei valori ambientali ed architettonici, il decoro e l'igiene cittadina e la sostenibilità edilizia.

Inoltre, il Regolamento è coerente con i principi di efficienza, celerità e semplificazione delle procedure autorizzative, e con la valenza della responsabilità delle figure tecniche dei professionisti incaricati della progettazione, direzione e collaudo dei lavori, delle autocertificazioni di conformità e degli adempimenti per la sicurezza e per l'agibilità degli edifici, intendendo i professionisti soggetti operanti in funzione del pubblico interesse. Esso è finalizzato alla chiarezza e tempestività della fase istruttoria e di quella delle determinazioni della pubblica amministrazione, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti e dei prodotti edilizi, nel quadro di una permanente ricerca della riqualificazione urbana e della tutela ambientale.

### Art. 2 – Richiamo a disposizioni generali di legge

Per quanto non espressamente richiamato nel presente Regolamento, si intendono valide tutte le disposizioni del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e tutte le ulteriori disposizioni normative e regolamentari in materia di urbanistica e di edilizia, di sicurezza e di tutela paesaggistica, nazionali e regionali, e del codice civile.

## DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI

### Art. 3 – Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono definiti come segue, ai sensi dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, come modificato dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

**a) “INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA”**, gli interventi edilizi 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 (senza modificazioni all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti).

A titolo esemplificativo sono ricomprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- riparazione e sostituzione dei pavimenti e rivestimenti interni;
- riparazione e sostituzione degli intonaci e delle tinteggiature interni;
- riparazione e sostituzione degli infissi e serramenti interni ed esterni, in quest'ultimo caso purché restino invariati la tipologia, i materiali, la partitura e la coloritura degli stessi;

- riparazione, completamento e revisione degli impianti tecnologici senza creazione di nuove superfici e volumetrie;
- ripristino e rifacimento dell'intonaco, rivestimenti e tinteggiatura esterni senza variazione dei preesistenti aggetti, partizioni architettoniche, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento di pavimentazioni esterne senza modifica dei materiali;
- riparazione e sostituzione di manti di copertura con eventuale posa in opera di impermeabilizzazione e coibentazione senza modifica delle quote e della tipologia dei materiali;
- riparazione di balconi e terrazze e relativi parapetti, anche con la sostituzione delle finiture quando restino invariati la tipologia, i materiali, la partitura e la coloritura;
- riparazione e sostituzione dei canali di gronda, dei pluviali discendenti e delle canne fumarie senza modifiche delle dimensioni, della posizione e dei materiali preesistenti;
- riparazioni delle recinzioni, muri di cinta e di contenimento senza modifiche delle dimensioni, della tipologia e dei materiali;
- opere atte al contenimento dell'inquinamento acustico senza trasformazioni edilizie;
- installazioni di griglie alle pareti esterne per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
- opere intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed eventualmente il loro adeguamento tecnologico, nei limiti delle potenzialità preesistenti e delle normative di settore.

**b) “INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA”**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

A titolo esemplificativo sono ricomprese nella manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture delle coperture, dei solai, delle volte e delle scale;
- sostituzione dei solai di interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- sostituzione del solaio di copertura senza modifica delle quote d'imposta e delle pendenze;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione di volumi e di superfici;
- demolizione e ricostruzione di parti degradate delle fondazioni e/o dei muri portanti, con o senza modifiche dei materiali;
- realizzazione, chiusura o modifica di aperture interne;
- rifacimento di scale e rampe senza modifica delle dimensioni;
- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimentazioni con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta, cancellate e muri di contenimento;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- realizzazione e sostituzione di infissi esterni con modifica dei materiali e delle tipologie;
- realizzazione e sostituzione di partizioni interne
- realizzazione e rifacimento di scannafossi, vespai, isolamenti termici e acustici, impermeabilizzazioni;

**c) “INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO”**, gli interventi edilizi 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, rivolti essenzialmente alle costruzioni tipiche e caratteristiche del territorio (Centro Storico, trulli, "pignoni", agglomerati in pietra, edifici di riconosciuto valore storico, artistico ed ambientale, ecc.) comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, la conseguente modifica delle aperture, la modifica della destinazione d'uso (quando ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e quando compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria).

A titolo esemplificativo e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, sono ricomprese nel restauro e risanamento conservativo le seguenti opere:

- modifiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione interna, che non interessino gli elementi strutturali, fatta salva, per le murature, la realizzazione di aperture interne;
- consolidamento delle strutture verticali e orizzontali e degli elementi costitutivi dell'edificio, quali murature, volte, solai di piano e di copertura, balconi, aggetti, ecc. (vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che, pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo);
- ripristino degli aspetti originari dell'edificio anche tramite la demolizione di superfetazioni e delle manomissioni estranee, per tecnologia, forma e materiali all'impianto architettonico;
- inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, quali nuovi servizi igienico-sanitari, locali tecnici, ascensori, ecc., sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- aperture di piccole finestre per eccezionali esigenze di aerazione dei locali;
- riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

**d) "INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA"**, gli 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. 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 nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

A titolo esemplificativo, sono ricomprese nella ristrutturazione le seguenti opere:

- rifacimento dell'ossatura portante, sia orizzontale che verticale, con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici e della configurazione;
- modifica degli elementi strutturali, con variazione delle quote di imposta dei solai di interpiano e di copertura;
- l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, senza stravolgere la composizione architettonica dei prospetti e quindi della generale configurazione estetica, quando ciò sia funzionale



alla diversa distribuzione degli ambienti interni e al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie (aperture per creazione di nuovi servizi igienici e di nuovi ambienti abitabili, creazione di nuove aperture in allineamento a quelle esistenti per completare il disegno architettonico, ripristino aperture esistenti, ecc.);

- mutamento della destinazione d'uso, nei casi di compatibilità con le previsioni dello strumento urbanistico;

**e) “INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE”**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente.

Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;

- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% dell'edificio principale;

- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione del suolo inedificato.

**f) “INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA”**, ovvero quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## TITOLI EDILIZI E GESTIONE DEL CANTIERE

### **Art. 4 – Attività edilizia libera** (art. 6 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) opere oggetto di ordinanza sindacale/dirigenziale contingibile e urgente (eliminazione opere abusive, eliminazione di inconvenienti igienici, ecc.);

### **Art. 5 – Opere non soggette a titolo abilitativo**

Oltre all'attività libera di cui al precedente articolo, non sono soggette alla richiesta di titolo abilitativo:

- a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 D.Leg.vo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c) le opere pubbliche del Comune;
- d) le opere esentate per espressa disposizione legislativa.

I progetti relativi alle opere di cui sopra sono comunque approvati dagli organi comunali di competenza, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

### **Art. 6 – Opere di pronto intervento per la sicurezza pubblica e privata**

Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.

Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientali, e comunque da eventi improvvisi e imprevedibili costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e beni immobili.

Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità è accertato, di norma, da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e del territorio comunale e, in caso di pericolo grave, anche da soggetto rivestente la veste di pubblico ufficiale, che dispone, a vista, il provvedimento

d'allontanamento delle persone e l'impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente il dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei vigili urbani e dei vigili del fuoco e, se del caso, la forza pubblica e la protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze. Nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo di tutela, l'informativa è trasmessa anche alla competente Soprintendenza.

Il dirigente comunale responsabile, previo sopralluogo, di concerto, ove necessario, con gli uffici citati nel precedente punto, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di messa in sicurezza e di ripristino, ove queste ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli spazi pubblici adiacenti a quelli interessati dall'evento, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza necessari.

In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida e riassegnazione di nuovi termini, ove perduri senza giustificati motivi il comportamento omissivo, da accertarsi con ulteriore sopralluogo e conseguente verbalizzazione, il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento.

L'interessato deve rimettere al Comune, entro il congruo termine fissato nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, una relazione a firma di tecnico abilitato attestante la cessazione dello stato di pericolo e del ripristino delle condizioni di sicurezza.

L'esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di messa in sicurezza disposte dal Comune, ai sensi del precedente punto, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi; mentre per la realizzazione delle opere conseguenziali di ripristino, va prodotta, nelle forme ordinarie, la richiesta del permesso di costruire o la presentazione della denuncia ("SUPER D.I.A.", S.C.I.A. o C.I.L.) in funzione del tipo di intervento ricorrente.

Le opere assolutamente indispensabili all'eliminazione delle situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità sono:

- il transennamento delle aree su cui incombe il pericolo grave ed imminente per l'incolumità;
- le puntellature provvisorie degli elementi costruttivi pericolanti, interni o esterni ai corpi di fabbrica;
- le spicconature di intonaci, la rimozione di elementi di facciata e di copertura pericolanti (cornicioni, ornamenti e aggetti dei balconi, davanzali, opere in ferro, insegne, mensole, ecc.);
- le rompagnature di vani interni ed esterni;
- il ripristino della funzionalità idraulica degli impianti idrici e fognanti;
- la demolizione di muri e solai, in condizioni di imminente pericolo di crollo, la cui caduta rovinosa possa provocare ulteriori danni e instabilità a costruzioni e manufatti adiacenti;

Tali opere possono tuttavia essere intraprese immediatamente dal privato, qualora rivestano un carattere di assoluta necessità ed immediatezza, a salvaguardia della pubblica e privata incolumità, fermo restando, nelle 24 ore successive.

#### **Art. 7 – Permesso di costruire** (art. 10 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Sono subordinati al rilascio di permesso di costruire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, e cioè:

- 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 modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei

prospetti, 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 successive modificazioni.

#### **Art. 8 – Caratteristiche del permesso di costruire**

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, è irrevocabile (salvo i casi di decadenza per legge richiamati all'art. 11) e, in generale, è oneroso.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

#### **Art. 9 – Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del settore tecnico del comune in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

A seguito delle recenti disposizioni legislative, particolarmente riferite al D.P.R. 380/2001, alla Legge Regionale Puglia 3/2009 e al D.Leg.vo 28/2011, il rilascio del permesso di costruire per gli edifici di nuova costruzione o per quelli esistenti oggetto di interventi di radicale ristrutturazione, è subordinato:

- a) all'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, tali da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 chilowatt per ciascuna unità abitativa (compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento) e una produzione minima di 5 chilowatt per i fabbricati industriali di superficie superiore a 100 metri quadrati;
- b) all'installazione di impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili, tali da garantire una copertura del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:
  - 20% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31.05.2012 al 31.12.2013;
  - 35% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 01.01.2014 al 31.12.2016;
  - 50% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 01.01.2017.

In caso di contrasto dell'intervento proposto con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, ogni determinazione in ordine alla domanda viene sospesa. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

#### **Art. 10 – Dergoghe**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ove circostanziatamente motivati, previa deliberazione del

consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni in tema di tutela paesaggistica ed ambientale e delle altre normative di settore riguardanti la disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'[articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214](#), e successive modificazioni.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma precedente, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli [articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#).

#### **Art. 11 – Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in un anno dal rilascio del permesso di costruire, decorso il quale, il titolo si intende decaduto. La data del rilascio coincide con la data di sottoscrizione del permesso dal Dirigente.

L'inizio delle opere deve essere comunicato in forma scritta dall'intestatario, prima dall'effettivo inizio dei lavori, utilizzando il modello predisposto dall'Ufficio Tecnico, con la firma congiunta del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice. L'inizio delle opere di nuova costruzione, inoltre, deve essere preceduto dalla definizione dei capisaldi di riferimento per le quote e gli allineamenti, con riscontri e verifiche da eseguire a cura del tecnico incaricato della direzione dei lavori e, ove occorra o nei casi di opere particolari e di entità considerevole, con l'apporto del personale dell'Ufficio Tecnico.

Tali indicazioni, in forma di schemi grafici e di verbale, devono allegarsi alla comunicazione di inizio lavori, debitamente sottoscritti dagli interessati. Nei casi in cui è necessario l'apporto del personale dell'Ufficio Tecnico, o quando è specificatamente prescritto nel titolo edilizio, il verbale deve essere redatto entro e non oltre 10 giorni dalla data di richiesta specifica.

Per inizio dei lavori si intende l'inizio effettivo delle opere, a partire dagli scavi in fondazione; la sola recinzione di cantiere non costituisce inizio dei lavori.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, 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. Inoltre previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati prima del 21 agosto 2013, 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.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'[articolo 22](#) del d.P.R. 380/01 e s.m.e.i.. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Non è dovuto il contributo di costruzione per la realizzazione di finiture ed impianti

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

#### **Art. 12 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

Il permesso di costruire, generalmente, è oneroso, comportando la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) nonché al costo di costruzione, secondo le modalità ed i termini previsti dalle normative vigenti.

Il contributo è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione nei casi di edilizia abitativa convenzionata, ove il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati dall'ente regionale secondo le modalità indicate nell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi elencati nell'art. 17 del citato D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 13 – Permesso di costruire convenzionato**

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'[articolo 32, comma 1, lettera g\), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del DPR 380/2001. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'[articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

**Art. 14 – Istruttoria del permesso di costruire**

L'istruttoria delle richieste di permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo del protocollo assegnato. L'istruttoria avviene secondo le modalità e le tempistiche indicate nel D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla richiesta, documentazione integrativa del progetto, riferita ad atti non sufficientemente esaustivi. In tali casi, il termine del procedimento viene interrotto con regolare nota scritta, ricominciando a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa; detta nota indica altresì un termine per la regolarizzazione.

A conclusione dell'istruttoria, il responsabile del procedimento formula al dirigente del settore tecnico un'apposita relazione tecnico-giuridica per la proposta di provvedimento.

**Art. 15 – Rilascio o diniego**

Il permesso di costruire è rilasciato, al richiedente, a firma del dirigente del settore tecnico, nei termini del citato D.P.R. 380/2001, previo pagamento degli oneri concessori, ove dovuti, con una copia conforme degli allegati di progetto.

Quando l'istruttoria è favorevole, viene inviata al richiedente ulteriore nota formale con l'invito ad effettuare tutti gli ulteriori adempimenti necessari al ritiro del titolo abilitativo; anche in questo caso, nella nota viene indicato un termine entro il quale effettuare il perfezionamento.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio del comune, per una durata di quindici giorni consecutivi, con la specificazione del titolare, della parte tecnica e della parte esecutrice dei lavori nonché della località interessata dall'intervento.

Qualora a conclusione dell'istruttoria il responsabile del procedimento ravvisi una proposta di diniego, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica al richiedente, ai sensi della Legge 241/1990, i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza. Entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, il richiedente ha diritto a presentare osservazioni in forma scritta, eventualmente corredate da ulteriore documentazione. Il mancato accoglimento di tali osservazioni deve essere motivato nel provvedimento finale. In caso contrario, invece, qualora anche a seguito di ulteriori verifiche, l'intervento viene ritenuto conforme ed ammissibile, il responsabile del procedimento è tenuto a motivare gli elementi di valutazione che precedentemente furono ritenuti di diverso parere.

**Art. 16 – Denuncia di inizio attività** ("SUPER D.I.A." art. 22 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Per l'esecuzione delle opere e degli interventi di:

- ristrutturazione edilizia precedentemente individuati, nonché per gli interventi di
- nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche

il proprietario degli immobili o l'avente titolo può inoltrare, in alternativa al permesso di costruire, la denuncia di inizio attività, utilizzando la modulistica approvata dalla Conferenza unificata delle Regioni e delle Province autonome; sono altresì realizzabili mediante D.I.A. ex art. 22.c 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. anche gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

La denuncia di inizio attività è corredata dal progetto delle opere, costituito dagli elaborati occorrenti per il rilascio del permesso di costruire, e dalla relazione asseverata del progettista abilitato circa la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al presente regolamento, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie in vigore e, quando necessario, essere completata degli atti di assenso e dei pareri favorevoli dei diversi enti esterni al comune. Inoltre, quando onerosa, deve contenere il conteggio delle superfici da sottoporre al pagamento degli oneri e del costo di costruzione e l'attestazione del relativo versamento.

Nel corso dell'istruttoria, il nominato responsabile del procedimento verifica:

- la completezza della documentazione presentata e la effettiva rispondenza degli elaborati alla strumentazione urbanistica e alle ulteriori leggi in materia di edilizia;
- l'appartenenza del tipo di intervento, descritto ed asseverato, alla casistica degli interventi assoggettabili al regime della denuncia di inizio attività;
- la correttezza del calcolo degli oneri e del contributo di costruzione dovuti, oltre che dei diritti di segreteria e di istruttoria, e dei relativi versamenti.

L'istruttoria avviene secondo le modalità e le tempistiche indicate nel D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla richiesta, documentazione integrativa del progetto, riferita ad atti non sufficientemente esaustivi.

In tali casi, il termine del procedimento viene interrotto con regolare nota scritta, ricominciando a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa; detta nota indica altresì un termine per la regolarizzazione.

Se altrimenti viene accertata l'inammissibilità della denuncia di inizio attività, entro trenta giorni dalla richiesta, viene notificato al richiedente e, per conoscenza, al progettista e al titolare dell'impresa costruttrice, un'ordinanza motivata per non dare inizio ai lavori.

Il progettista firmatario della denuncia di inizio attività assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi delle vigenti norme penali, sostituendosi, di fatto, all'organo di controllo. Nel caso di attestazioni e/o di dichiarazioni false o non veritiere il progettista ne risponde in prima persona dinanzi all'Autorità Giudiziaria e al Collegio professionale di competenza.

Anche per la denuncia di inizio attività, può essere presentata domanda di proroga al termine di validità per fatti estranei alla volontà del titolare ed imprevedibili, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine può quindi essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta e per un periodo massimo di un anno. La realizzazione della parte di intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia, con eventuale pagamento, per la parte di opera ancora da eseguirsi, della quota di contributo.

Copia della denuncia inizio attività, dei suoi allegati, degli atti di assenso e dei diversi pareri vanno conservati nell'ambito del cantiere e messi a disposizione delle autorità di controllo e vigilanza.

La realizzazione degli interventi con denuncia inizio attività è soggetta alla disciplina urbanistico-edilizia e alla disciplina sanzionatoria prevista dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dalle ulteriori leggi in materia.

In caso di trasferimento dell'immobile oggetto di D.I.A. in corso di esecuzione delle opere, la voltura della stessa è comunicata dal nuovo titolare e sottoscritta dal Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice.



**Art. 17 – Segnalazione certificata di inizio attività**

Per l'esecuzione delle opere e degli interventi edilizi cui non è richiesto il permesso di costruire o l'inoltro della "SUPER D.I.A.", il proprietario degli immobili, o l'avente titolo, può dare contestuale inizio ai lavori presentando la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), utilizzando la modulistica approvata dalla Conferenza unificata delle Regioni e delle Province autonome.

L'applicazione di tale procedura può applicarsi anche nel caso in cui, sugli immobili interessati, sussistano vincoli ambientali, paesaggistici, storici o culturali; l'efficacia della SCIA è subordinata alla acquisizione dei prescritti pareri o nulla osta favorevoli rilasciati dagli enti preposti al vincolo.

La S.C.I.A. è corredata dal progetto delle opere, costituito dagli elaborati occorrenti come per il permesso di costruire, per l'esauriente descrizione dell'intervento, e dalla relazione asseverata del progettista abilitato circa la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al presente regolamento, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie in vigore. Inoltre, quando necessario, deve essere completata degli atti di assenso e dei pareri favorevoli dei diversi enti esterni al comune (SPESAL, VV.FF., Servizio Igiene Pubblica, ecc.).

L'istruttoria avviene secondo le modalità e le tempistiche indicate nell'art. 19 della Legge 241/1990, come modificato dall'art. 49, comma 4-bis, della Legge 122/2010.

L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti indicati al punto 1 dell'art. 49, comma 4-bis, della Legge 122/2010, 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 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 stessa Legge. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 445/2000, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti consequenziali.

Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti, di cui sopra, all'amministrazione è consentito di 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.

La validità della S.C.I.A. è fissata in tre anni dalla data di presentazione.

Copia della S.C.I.A., dei suoi allegati, degli atti di assenso e dei diversi pareri vanno conservati nell'ambito del cantiere e messi a disposizione delle autorità di controllo e vigilanza.

La realizzazione degli interventi con S.C.I.A. è soggetta alla disciplina urbanistico-edilizia e alla disciplina sanzionatoria prevista dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dalle ulteriori leggi in materia.

**Art. 18 – Comunicazione di inizio lavori**

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al [decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#);
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

#### **Art. 19 – Varianti al progetto e varianti in corso d'opera**

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto o di varianti in corso d'opera, l'intestatario può presentare il relativo progetto di revisione, che seguirà lo stesso iter di approvazione seguito per il progetto iniziale, per il rilascio di nuovo atto abilitativo.

#### **Art. 20 – Interventi eseguiti in difformità o in assenza di titolo / Accertamento di conformità**

Per le opere e gli interventi realizzati in assenza, in totale o parziale difformità da permesso di costruire o altro titolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 31, 33, 34 e 35 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Per la determinazione delle “variazioni essenziali”, rispetto al progetto assentito, oltre a quanto definito dall'art.32 del DPR 380/2001, vale quanto definito dalla Legge Regione Puglia 26/1985, e precisamente sono considerate tali:

- il mutamento della destinazione d'uso dell'edificio o di una parte di esso, superiore almeno al 50% della superficie utile;
- l'aumento della cubatura, oltre il 15% per edifici sino a 500 mc, oltre il 10% per edifici da 501 a 1000 mc, oltre il 5% per edifici da 1001 a 5000 mc, oltre il 2,5% per edifici eccedenti i 5000 mc, rispetto alla volumetria del progetto approvato, ovvero l'aumento delle superfici di solaio di oltre il 15% per edifici sino a 150 mq, di oltre il 10% per edifici da 151 a 300 mq, di oltre il 5% per edifici da 301 a 1500 mq e di oltre il 2,5% per edifici aventi superfici di solaio maggiori, rispetto alle superfici del progetto approvato (la superficie del solaio è quella risultante dalla somma delle superfici dei solai di interpiano e di quello di copertura);
- le modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi del progetto approvato, diversi da quelli sopra elencati, che non sono derogabili ai sensi di leggi statali e regionali nonché di regolamenti comunali, ovvero la localizzazione significativamente diversa dell'edificio in relazione all'area di pertinenza;
- il mutamento sostanziale delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'ex art. 31 della Legge 457/1978;
- la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, non attinenti a fatti procedurali, che comporti un rischio sismico individuabile con calcolo statistico ai sensi del D.M. 2 luglio 1981 e s.m.i..

Nel caso di opere e di interventi realizzati in assenza o in difformità da permesso di costruire o di altro titolo, ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità), il responsabile dell'abuso può chiedere ed ottenere la sanatoria versando, a titolo di oblazione, il contributo di costruzione in misura doppia o, in caso di gratuità, in misura fissa come stabilita dalle norme vigenti.

## Art. 21 – Istanze

Le richieste di permesso di costruire e le comunicazioni di inizio attività (“SUPER D.I.A.”, S.C.I.A. o C.I.L.) sono presentate all'ufficio competente, anche in forma elettronica secondo la normativa vigente, secondo la predisposta modulistica e corredate di tutti i documenti prescritti dalla normativa, oltre gli elaborati progettuali necessari all'esauriente descrizione dell'intervento edilizio, comprendenti:

Diritti di segreteria
copia del titolo di legittimità (titolo di proprietà /altro diritto reale o altro idoneo titolo) con evidenziati il nominativo del richiedente e gli estremi catastali dell'immobile o dichiarazione sostitutiva ex DPR 445/00
copia o estremi dei titoli abilitativi edilizi preesistenti o dichiarazione sostitutiva di atto notorio DPR 445/00 nel caso di preesistenze antecedenti al 1942 - per il centro abitato - o antecedenti al 1967 per le zone esterne al centro urbano
stralcio P.R.G. 1:2000 o 1/4000 con precisa ubicazione area d'intervento
stralcio di eventuale piano urbanistico esecutivo 1:500 con precisa ubicazione area d'intervento
stralcio catastale 1:2000 con precisa ubicazione area d'intervento
stralcio tavole PPTR in scala adeguata con precisa ubicazione area d'intervento
stralcio tavole P.A.I. su cartografia di base <u>IGM 1:25000</u> con precisa ubicazione area d'intervento
stralcio carta IDROGEOMORFOLOGICA A.d.B. Puglia con precisa ubicazione area d'intervento
stralcio aereo-fotogrammetria 1:2000 con precisa ubicazione area d'intervento
Stralcio zonizzazione S.I.C. con precisa ubicazione area d'intervento

<p>planimetria con la sagoma dell'edificio oggetto di intervento in scala 1:500 e con l'indicazione: dei confini del lotto con le relative distanze, dei fronti degli edifici fronteggianti e confinanti, di eventuali vedute, delle altezze degli edifici circostanti e del numero dei piani, della larghezza delle strade confinanti, delle distanze del fabbricato da eventuali strade provinciali-statali-ferrovie, delle quote altimetriche significative, dei nominativi confinanti, ecc...</p>
<p>dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica</p>
<p><b>Progetto:</b></p> <p>a) Piante: planimetrie dell'opera in progetto, in scala 1:100, dello stato attuale e/o comparato, di tutti i piani compreso la copertura, adeguatamente quotate al fine della valutazione dei volumi e delle superfici, con indicazione di canne fumarie, di accessori e di destinazioni d'uso, superficie utile e rapporto aero-illuminante dei singoli vani. Le piante del piano interrato, seminterrato e terreno dovranno indicare la posizione dell'allineamento stradale, delle rampe, degli spazi condominiali e/o in uso pubblico e, in generale, delle sistemazioni esterne subito annesse al corpo di fabbrica;</p> <p>b) Prospetti: prospetti dell'opera in progetto, compresi quelli prospicienti cortili o proprietà adiacenti quando possono essere in tutto o in parte veduti dalla pubblica via, in scala 1:100, dello stato attuale e/o comparato, riportanti le quote altimetriche riferite a capisaldi, le altezze, l'eventuale presenza di edifici limitrofi (con relative altezze approssimative dei prospetti se non rilevabile ed ingombro), le linee di marcapiano, i cornicioni ed ogni indicazione utile circa i materiali e i colori delle finiture e delle eventuali caratteristiche architettoniche particolari;</p> <p>c) Sezioni: due sezioni dell'opera in progetto, in scala 1:100, debitamente quotate, di cui una trasversale in corrispondenza del vano scala e rappresentativa del sistema di costruzione, riferita ad un determinato punto fisso per una estensione a monte e a valle di almeno 15 metri o fino ai punti di intersezione coi profili naturali, con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;</p>
<p><b>Rilievo dell'esistente:</b></p> <p>Piante, Prospetti e Sezioni, con indicazione delle quote plano-altimetriche, superfici e destinazioni d'uso</p>
<p>relazione tecnico-illustrativa con la descrizione circa la tipologia d'intervento, le scelte progettuali adottate, le strutture portanti, i materiali e i colori da impiegarsi nelle finiture esterne, la dotazione impiantistica, ecc. oltre le notizie sul rifornimento dell'acqua potabile e delle altre utenze, sullo scarico delle acque bianche e nere in ossequio alle specifiche normative vigenti di carattere nazionale (D.Leg.vo n. 152/2006) e regionali. La relazione dovrà essere corredata inoltre, di una scheda riassuntiva da cui risultino: i dati relativi alle prescrizioni o limitazioni dello strumento urbanistico e la dimostrazione oggettiva del loro rispetto in fase progettuale; la superficie del lotto con il computo della parte edificabile; i calcoli analitici della volumetria e della superficie coperta con eventuali schemi grafici; la verifica con la volumetria ammissibile; la superficie degli spazi a standards urbanistici eventualmente prescritti; il numero degli alloggi, con la relativa superficie utile abitabile e non residenziale (balconi, scale, garage, cantine, ecc.); la superficie destinata ad attività commerciali, direzionali ed artigianali ed ogni ulteriore dato interessante e caratterizzante il progetto;</p>
<p>asseverazione prevista dal DPR 380/2001 per DIA / SCIA / Comunicazione Att Ed. Lib.</p>
<p>modello ISTAT (per Nuove costruzioni ed Ampliamenti)</p>
<p>relazione in materia di barriere architettoniche e dichiarazione di conformità in materia di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche</p>

bilancio di produzione di materiale da scavo e/o demolizione e/o rifiuto ai sensi del Reg. Reg. n.6 del 12.06.2006
dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/00, relativa all'esclusione dalla disciplina di cui all'art. 41 bis D.L. 69/2013 del materiale escavato, in attuazione del D. Lgs, 152/06 e smi, Art. 185 comma 1 lettera c)
dichiarazione del proprietario, resa ai sensi del D.P.R. 445/00, attestante l'inesistenza di servitù attive o passive
dichiarazione del proprietario, resa ai sensi del D.P.R. 445/00, attestante che il fondo non è mai stato prima d'ora asservito per altre costruzioni
visura e planimetria catastale (per interventi sull'edilizia esistente)
documentazione fotografica, dello stato dei luoghi e degli edifici esistenti, idonea a rappresentare in modo esauriente il contesto ambientale, costituita da almeno quattro fotografie in originale a colori, formato cartolina, e da almeno due fotografie con visione panoramica del sito, con allegata planimetria indicante i punti di ripresa;
elaborati circa l'integrazione di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 del D.Lgs. 28/2011, a norma dell'art. 11 della stessa disposizione.
proposta di determinazione contributo di costruzione art.16 c 10 dpr 380/01
proposta di determinazione sanzioni amministrative art. 33-34-36-37 dpr 380/01
computo metrico estimativo delle opere ove previsto dalle vigenti norme
relazioni specialistiche, se dovuti, con particolare riferimento all'autorizzazione paesaggistica per gli interventi ricadenti su aree o riguardanti immobili di riconosciuto interesse paesaggistico o monumentale, sottoposti a tutela legislativa;
copia integrale della pratica su supporto informatico, riprodotto in formato pdf accompagnata da autocertificazione del Progettista attestante la conformità dei file agli atti cartacei esistenti presso questo Ufficio
ogni altro elaborato o documento previsto espressamente da disposizioni di legge

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, con indicazione delle misure dei lati interni ed esterni delle planimetrie, lo spessore dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. Per l'esame e il giudizio dell'opera, possono altresì essere richiesti particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché grafici, fotografie, prospettive e plastici o "render" per una migliore rappresentazione dell'intervento.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento, ristrutturazione e restauro di fabbricati, le previste demolizioni devono essere rappresentate con colore giallo mentre le ricostruzioni con colore rosso.

I progetti di zona verde attrezzata, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici devono illustrare l'ambientamento e devono essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Gli elaborati di progetto, salvo le relazioni tecniche, devono essere in foglio unico formato di disegno tecnico UNI per ogni tavola - salvo maggiori lunghezze o altezze oltre i formati standard - privi di aggiunte e convenientemente piegati nel formato A4. Tutti gli elaborati devono essere firmati dal progettista e dal richiedente.

**Art. 22 – Fine lavori e richiesta del certificato di agibilità**

I lavori si considerano ultimati con la piena realizzazione del progetto e quando l'opera soddisfa le condizioni per la cosiddetta abitabilità e/o agibilità.

Il titolare del Permesso di Costruire o l'istante della "SUPER D.I.A." o S.C.I.A. è tenuto a comunicare in forma scritta la fine dei lavori, utilizzando la modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico, allegando la documentazione richiesta dalle norme vigenti. La comunicazione deve essere controfirmata dal direttore dei lavori.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, nei casi di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, o il proprietario è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata di tutta la documentazione e di tutte le certificazioni prescritte dalle norme vigenti.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente dell'Ufficio Tecnico, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificando la documentazione allegata alla domanda.

Trascorso il termine di trenta giorni per il rilascio, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere della A.S.L.. In caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione dell'integrazione.

L'agibilità può essere attestata altresì nei modi di cui al DPR 380/2001 dal direttore dei lavori o, qualora non nominato, da un tecnico abilitato; sono fatte salve le previsioni della L.R. 12/2014

**Art. 23 – Dichiarazione di inagibilità / inabitabilità**

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

L'autorità competente può dichiarare inabitabile ed inagibile, ai sensi delle norme e dei regolamenti sanitari, le unità abitative che non soddisfano i requisiti minimi igienico-sanitari (condizioni di degrado delle strutture e dei componenti degli immobili tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti; incompatibilità tipologica e funzionale dell'immobile; mancanza di aerazione e di illuminazione; mancanza di servizi igienici; mancanza di acqua potabile).

**Art. 24 – Responsabilità e controllo**

Il proprietario, l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice sono tutti responsabili, per la parte di competenza, dell'inosservanza delle norme generali di legge e dei regolamenti vigenti e delle modalità esecutive prescritte nel titolo abilitativo.

Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo all'ufficio comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto ai titoli assentiti, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente all'inoltro della comunicazione all'ufficio.

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, l'Ufficio Tecnico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione a quanto concesso ed esercita la vigilanza sull'attività edilizia per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. Qualora riscontra l'inosservanza delle

prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel titolo, il dirigente assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge in vigore.

Ai fini del controllo e della vigilanza, copia del titolo abilitativo e degli allegati progettuali devono essere costantemente tenuti sul luogo della costruzione, e messi a disposizione dei funzionari e degli agenti comunali, fino alla conclusione dell'opera.

Gli incaricati alla vigilanza sulla costruzione hanno diritto al libero accesso al cantiere e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo, relativamente a quanto assentito, e in merito al rispetto:

- delle norme di prevenzione infortuni e di sicurezza dei luoghi di lavoro, delle opere provvisorie di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- delle norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- dell'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e artistici durante le operazioni di demolizione o di scavo;
- della responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dell'esecuzione dei lavori.

L'inadempimento alle disposizioni legislative e regolamentari, alle prescrizioni e a qualsiasi altra norma del settore, seguito dal richiamo formale da parte dell'Ufficio Tecnico, comporta la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge, e la conseguente comunicazione alle autorità giudiziarie.

#### **Art. 25 – Organizzazione e conduzione del cantiere**

Il proprietario, l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, nell'ambito delle rispettive competenze, sono responsabili verso i terzi della conduzione dei lavori, con particolare riferimento alla sicurezza e alle emissioni di polveri, scarichi e rumori.

Ogni cantiere deve essere recintato in maniera adeguata e decorosa e deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dell'opera. Le recinzioni devono avere un'altezza di almeno 1,80 metri, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorate al suolo, munite di segnalazioni opportune (colore rosso e bianco) nei punti di maggiore sporgenza, al fine di salvaguardare l'incolumità pubblica ed assicurare il pubblico transito, evitando altresì la formazione di ristagni di acqua. Le porte e gli accessi ricavati nelle recinzioni di cantiere devono aprirsi verso il cantiere e devono rimanere costantemente chiuse, specie durante le operazioni lavorative.

La recinzione deve prevedere, compatibilmente con le situazioni oggettive, un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Nel caso di interventi nelle zone di particolare pregio ambientale e in tutto il Centro Storico, le recinzioni devono essere eseguite secondo un progetto definito per materiali, forma e dimensioni delle pannellature, eventualmente da concordare con i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori, in modo da garantire un'accettabile compatibilità con il contesto.

In ogni cantiere deve essere affissa, in posizione ben visibile, una tabella in cui siano indicati gli estremi del titolo abilitativo ai lavori e i nominativi del proprietario, dei progettisti e degli appaltatori.

Il servizio igienico previsto per gli addetti del cantiere deve essere posizionato a debita distanza dai confini e dai fabbricati limitrofi e lo scarico deve essere allacciato alla rete fognaria pubblica. In assenza di fognatura, è installabile un bagno chimico o un servizio igienico, con vasca di raccolta dei reflui, da smaltire nel rispetto delle norme di settore.

Non sono ammessi, neanche sul suolo di cantiere, scarichi di acque di betonaggio. Tali acque possono essere raccolte per la successiva produzione di calcestruzzo o, altrimenti, devono essere conferite in discarica.

I rifiuti di cantiere possono essere provvisoriamente stoccati nell'ambito del cantiere, prima del definitivo conferimento a discarica.

Le operazioni di cantiere possono essere eseguite solo durante le ore diurne, entro le fasce orarie stabilite nei regolamenti di settore.

Per il contenimento delle polveri, è prescritta la continua bagnatura dei depositi di materiale leggero (pietrisco, sabbia, ecc.) e la chiusura dei vani, con teli o pannellature adeguati, in cui vengono eseguite lavorazioni di levigatura. I materiali di demolizione, prima della loro discesa verso il basso a mezzo di canali, trombe o altri sistemi, devono essere bagnati per evitare il sollevamento delle polveri.

L'impiego di macchine rumorose è consentito per lavorazioni particolari, sempre nei limiti e nelle fasce orarie stabiliti dai regolamenti.

Dopo il compimento dell'opera, il proprietario è tenuto, tramite il titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori, alla rimozione delle recinzioni, delle barriere, dei ponteggi e di tutte le infrastrutture che hanno delimitato il cantiere, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

#### **Art. 26 – Sicurezza**

In tutti i cantieri vanno rispettate tutte le norme di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, con particolare riferimento al D.Leg.vo 81/2008 e ai decreti correlati.

Sono tenuti all'osservanza delle norme sulla sicurezza e sulla prevenzione degli infortuni tutti i soggetti del cantiere.

In ogni cantiere devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità sia interna al cantiere, ma anche quella esterna, dei cittadini e del pubblico interesse.

#### **Art. 27 – Ritrovamenti**

Nel caso di ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico, il direttore dei lavori, l'appaltatore e l'intestatario del titolo abilitativo devono imporre la sospensione delle attività di cantiere, senza alterare lo stato dei luoghi, segnalare la scoperta alle autorità competenti ed attenersi alle particolari prescrizioni impartite dalla normativa nazionale vigente (art. 90 D.Leg.vo 42/2004).

Qualora esistano valide motivazioni per ritenere probabile il ritrovamento di tali reperti, anche in assenza di precise segnalazioni da parte della competente Soprintendenza, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi.

#### **Art. 28 – Occupazioni temporanee di suolo pubblico**

Nel caso in cui, per esigenze di cantiere o per motivi di sicurezza e di incolumità pubblica, si renda necessaria l'occupazione di suolo pubblico, il titolare del permesso di costruire deve munirsi della concessione all'occupazione temporanea di suolo pubblico, secondo quanto stabilito dai regolamenti di settore, dietro il pagamento della relativa tassa e con le prescrizioni eventualmente determinate.

L'occupazione di suolo pubblico può altresì essere accordata per motivi diversi a quelli di natura edilizia, tipo per l'installazione di dehors provvisori, chioschi, ecc., sempre previa autorizzazione comunale e il pagamento della relativa tassa, nel rispetto dei regolamenti di settore. Le condizioni essenziali per il rilascio della concessione riguardano, comunque, il felice inserimento del manufatto nel contesto ambientale, il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, l'assenza di pregiudizi alla pubblica incolumità e la restituzione del suolo pubblico nelle condizioni precedenti l'occupazione.

La stessa disciplina può essere utilizzata per consentire l'illuminazione e l'aerazione dei piani interrati, attraverso le intercapedini coperte superiormente dai marciapiedi pubblici, con apposite aperture protette da mattoni di vetrocemento o da grigliati metallici (vedi successivo art. 82).



Rimangono vietati, senza specifica autorizzazione, lavori riguardanti le sedi stradali.

## **PIANI ATTUATIVI**

### **Art. 29 – Definizione dei piani attuativi**

Sono definiti piani attuativi: i piani di lottizzazione (P.d.L.), i piani particolareggiati (P.P.), i piani di recupero (P.R.), i piani per l'edilizia economica residenziale pubblica (P.E.E.P.), i piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), i piani integrati e di recupero urbano e tutti quelli che lo strumento urbanistico ritiene di definire nel dettaglio per la successiva attuazione degli interventi edilizi diretti.

L'attuazione dello strumento urbanistico avviene, quindi, mediante la definizione ed approvazione dei piani attuativi che regolano e disciplinano i singoli interventi diretti.

In mancanza di piani particolareggiati (di iniziativa comunale), i proprietari possono autonomamente anticipare progetti di lottizzazione (di iniziativa privata) con previsioni plano-volumetriche e dotazioni a standards da convenzionarsi ai sensi di legge.

### **Art. 30 – Criteri progettuali**

Il progetto dei piani attuativi, connessi a nuove urbanizzazioni, con o senza nuova edificazione, ad opere di riqualificazione e recupero urbano, di ristrutturazione urbanistica, deve essere improntato secondo i criteri di una visione di sistema e di integrazione, in modo che l'intera area, formata sia da quella interessata direttamente dall'intervento che da quella d'influenza del contesto urbano o territoriale, consegua una nuova o rinnovata qualità dal punto di vista formale, funzionale, infrastrutturale, ambientale e di relazioni.

Gli interventi del piano attuativo sono impostati, pertanto, non secondo logiche legate alle sole esigenze funzionali degli stessi, ma secondo le ricadute che essi possono produrre, in rapporto alla natura e alla dimensione, sul contesto urbano interessato.

A titolo esemplificativo, nell'ambito della ricerca di una "qualità urbanistico-edilizia", tali concetti si intendono perseguiti quando vengono garantiti:

- l'equilibrato rapporto tra spazi liberi e volumi edificati;
- la ricchezza morfologica e il criterio distributivo delle costruzioni;
- il massimo livello di integrazione tra residenze, attrezzature e servizi;
- l'obiettivo valutazione della qualità e della effettiva fruibilità degli standards, superando la logica solo quantitativa del D.M. n. 1444/1968, verificando appunto la capacità prestazionale dei servizi (fatta eccezione per i parcheggi pubblici, quanto più distribuiti nella maglia di insediamento, le aree a standards possono essere quanto meglio accorpate per una effettiva utilizzazione allo scopo, garantendo in ogni caso l'armonicità compositiva dell'insediamento e l'integrazione funzionale delle infrastrutture);
- la corretta organizzazione delle urbanizzazioni primarie, in termini quantitativi e funzionali, specie nel rapporto tra la mobilità veicolare e pedonale, sviluppando ove possibile anche la mobilità ciclabile;
- l'organizzazione a sistema delle attrezzature del verde, del tempo libero e dei parcheggi;
- la presenza di luoghi centrali ed armonici per la valorizzazione delle relazioni sociali;
- l'integrazione delle funzioni urbane con le aree di contesto;
- la valorizzazione delle emergenze architettoniche, storiche, artistiche e delle singolarità ambientali;
- la piena accessibilità delle infrastrutture per la completa ed indifferenziata fruizione anche per persone portatrici di disabilità fisiche, psichiche o sensoriali.

Unitamente ad una visione di sistema e di organicità, il piano attuativo deve contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere i criteri di eco-compatibilità ed eco-sostenibilità edilizia, sostenendo il migliore utilizzo delle risorse naturali e limitando i fattori di rischio ambientale e, per la

successiva attuazione dei singoli interventi diretti, tutti gli indirizzi di qualità e di buona costruzione espressi nei successivi articoli di Parte Seconda: Qualità dell'Edilizia e dell'Architettura.

### **Art. 31 – Documentazione a corredo dei piani attuativi**

Il progetto di lottizzazione deve essere redatto da un tecnico laureato abilitato ed indirizzato al dirigente dell'ufficio tecnico.

Esso deve essere comprensivo della sistemazione generale delle aree e composto dai seguenti elaborati:

- 1) estratto autentico della mappa catastale, nella più grande scala disponibile (1:1.000 o 1:2.000) ed eventuale tipo di frazionamento, con tutte le indicazioni circa la località, le proprietà e la consistenza;
- 2) planimetria, in scala 1:500, della proprietà oggetto della lottizzazione, con indicazione precisa della consistenza superficiale mediante scomposizione in triangoli quotati su tutti i lati o rilievo strumentale;
- 3) planimetria, in scala 1:500, dello stato di fatto con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati rappresentativi lo stato di fatto della zona;
- 4) mappa della zona nel rapporto almeno di 1:1.000 con la localizzazione dell'insediamento nell'aerofotogrammetria e nell'ortofoto, delle versioni più aggiornate, con raggio di misura adeguata alla rappresentazione territoriale;
- 5) mappa della zona nel rapporto almeno di 1:2.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- 6) planimetria generale del piano di insediamento, almeno nel rapporto di 1:500, indicante:
  - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
  - la delimitazione delle aree destinate ai servizi e al verde pubblico;
  - la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
  - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle rispettive destinazioni, con l'eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati e rappresentati;
- 7) almeno tre profili generali di cui due ortogonali fra loro nel rapporto di 1:500;
- 8) almeno tre sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto di 1:500;
- 9) planimetria generale, almeno nel rapporto di 1:500, degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti al servizio della lottizzazione con il loro dimensionamento di massima;
- 10) vedute assonometriche o studi planovolumetrici e quant'altro possa rendere esauriente la rappresentazione dell'insediamento;
- 11) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
  - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione oggettiva del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalla strumentazione urbanistica e dalle leggi in materia vigenti;
  - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
  - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna ed alle coperture;
  - le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzione, illuminazioni, sistemazione esterna e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare;

12) documentazione fotografica della zona, con almeno quattro fotografie con visione panoramica del sito rispetto ai punti cardinali;

13) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria, almeno nel rapporto di 1:500, costituiti da:

- planimetrie, profili longitudinali e sezioni della viabilità;
- planimetrie, profili e sezioni dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque superficiali, degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas, della rete telefonica e di ogni altra eventuale utenza (con eventuali pareri tecnici di accettabilità resi dagli enti di gestione del servizio);
- particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione, nella scala più adeguata;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- relazione tecnica e specifica delle opere di urbanizzazione;

14) elaborati illustranti la sistemazione delle aree a standards (urbanizzazione secondaria), qualora a carico dei lottizzanti, costituiti da planimetrie, profili, prospetti, particolari, computo metrico e relazione tecnica, come al precedente punto 13);

15) relazione geologica e geotecnica circa la fattibilità dell'insediamento sul territorio;

16) lo schema dell'atto di convenzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, devono essere redatti progetti esecutivi, in accordo con l'ufficio tecnico comunale, da presentare e da ritirarsi con le procedure previste come normali permessi a costruire.

### **Art. 32 – Convenzione**

L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula, tra il Comune e i proprietari lottizzanti, di una convenzione che deve prevedere categoricamente:

- la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica e altre utenze, pubblica illuminazione, spazi verdi attrezzati, ecc.);
- la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria (standards);
- l'assunzione a carico dei proprietari lottizzanti della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed, eventualmente, delle sistemazioni delle aree a standards (urbanizzazione secondaria);
- il termine, non superiori a dieci anni, entro il quale devono essere ultimate le opere di urbanizzazione e delle eventuali opere di sistemazione a standards urbanistici;
- le modalità di rilascio dei singoli permessi di costruire dei lotti e delle urbanizzazioni;
- la tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione in riferimento alla realizzazione delle volumetrie edilizie;
- le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

### **Art. 33 – Iter di approvazione dei piani attuativi**

I piani attuativi, conformi alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti, sono approvati con le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale (con le semplificazioni previste all'art. 10 della Legge Regione Puglia n. 21/2011 in attuazione dell'art. 5, comma 13, della Legge n. 106/2011).

L'adozione del piano deve avvenire entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

La fase di istruttoria del piano può essere sospesa, una sola volta, per la richiesta di integrazioni e/o modifiche: in tali casi, l'iter ricomincia a decorrere dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Il termine di 180 giorni ricomincia a decorrere dal momento dell'acquisizione di pareri specialistici, da parte di enti terzi, non allegati all'iniziale versione del piano.

Terminata la fase di istruttoria e di esame, il piano viene adottato con regolare delibera dell'organo competente e depositato presso la segreteria del Comune per 30 giorni consecutivi.

Dell'avvenuto deposito viene data comunicazione pubblica mediante avviso all'albo pretorio, sul sito web del Comune e affissione di manifesti su testate giornalistiche. Durante tale periodo (30 giorni dall'adozione e pubblicazione), chiunque può prendere visione del piano e dei relativi atti amministrativi e presentare, entro i successivi 30 giorni, eventuali osservazioni ed opposizioni.

Decorso i 60 giorni dall'adozione (30 giorni di pubblicazione e 30 per le osservazioni) il piano viene approvato definitivamente dall'organo competente comunale o con regolare deliberazione decidendo, altresì, in merito alle osservazioni ed opposizioni eventualmente pervenute.

L'adozione e l'approvazione del piano attuativo è di competenza del Consiglio comunale, anziché della Giunta, nel caso di apposita richiesta, scritta e motivata, della maggioranza dei consiglieri comunali (art. 10, comma 2, Legge Regione Puglia n. 21/2011).

La validità del piano attuativo non può essere superiore a 10 anni.

#### **Art. 34 – Compilazione d'ufficio dei piani attuativi**

Il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare il progetto attuativo della zonizzazione, entro un congruo termine, secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

Decorso inutilmente tale termine, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio e alla adozione amministrativa del piano, notificando ai proprietari interessati il procedimento e l'ulteriore termine per l'accettazione e la presentazione di eventuali variazioni od integrazioni.

Nel caso di accettazione del piano compilato d'ufficio da parte dei proprietari (o parte di essi), il Comune ha facoltà di variare ed integrare i contenuti della pianificazione, tenendo conto delle richieste dei proprietari, sempre che rientrino nell'ambito degli obiettivi programmatici. In caso contrario, il Comune ha facoltà di definire autonomamente il procedimento di approvazione del piano e di procedere all'espropriazione delle aree per pubblica utilità.

Tali disposizioni si applicano anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo aderito all'iniziale invito da parte del Comune, non presentino il progetto del piano attuativo nel termine assegnato o lo presentino carente degli elaborati richiesti o in contrasto con le norme urbanistiche della pianificazione generale.

#### **Art. 35 – Interventi edilizi diretti dei piani attuativi**

La realizzazione dei piani attuativi avviene con l'esecuzione dei singoli interventi diretti (lotti) e delle opere di urbanizzazione, nella disciplina e nella tempistica dell'atto di convenzione.

Per l'esecuzione degli interventi diretti, delle urbanizzazioni e delle sistemazioni è necessario presentare regolare richiesta di permesso di costruire con le modalità e gli elaborati di riferimento.

## **PARTE SECONDA: QUALITA' DELL'EDILIZIA E DELL'ARCHITETTURA**

### **QUALITA', ECOSOSTENIBILITA', ECOCOMPATIBILITA'**

#### **Art. 36 – Qualità edilizia ed architettonica**

Le attività edilizie disciplinate dal presente regolamento si concretano, nell'ambito della strumentazione urbanistica e ambientale, al fine di conseguire obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e di quello di nuova edificazione nella salvaguardia del contesto, attraverso coerenti azioni di tutela dei valori storico-artistici dell'edificato consolidato, di ricerca della qualità architettonica dell'edilizia, della

salvaguardia delle risorse ambientali, del perseguimento di modelli di sviluppo compatibili con le componenti dell'ecosistema.

Per l'edilizia di nuova costruzione, benché dal punto di vista tipologico e compositivo sia di libera progettazione, devono essere salvaguardate le regole della buona architettura e il sapiente inserimento planovolumetrico nell'ambiente urbano costruito o da costruire, sia per edifici isolati che per complessi edilizi, per i quali va assicurata, altresì, un'organizzazione spaziale con caratteri di organicità e di integrazione plurifunzionale.

Ai fini della qualità edilizia degli interventi, la composizione dei volumi, degli spazi, delle superfici e degli impianti costituenti l'opera deve essere improntata ai concetti di razionalità e funzionalità, che garantisca il pieno soddisfacimento delle esigenze materiali ed immateriali dell'uomo e che consenta l'uso e lo svolgimento ottimale di tutte le attività cui l'opera è destinata, in condizioni di sicurezza, di igiene e di comfort, con ogni possibile minimizzazione dei consumi di energia e dei reflui inquinanti.

Ai fini della qualità architettonica degli interventi, la progettazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi e la configurazione degli stessi in relazione alle aree sistemate o destinate a urbanizzazioni pubbliche o di uso pubblico, deve essere ispirata:

- all'equilibrato rapporto tra volumi edificati e spazi liberi, con particolare cura della sistemazione superficiale delle aree di distacco dei manufatti dalle sedi stradali e dagli spazi pubblici, destinabili a parcheggio, a verde o a spazi pedonali, in rapporto alle esigenze funzionali e alle qualità formali del contesto urbano;
- alla razionalità degli accessi rispetto al ruolo delle strade e degli spazi pubblici prospicienti, senza compromettere il sistema di viabilità veicolare e pedonale;
- al raggiungimento di un corretto livello di integrazione tra residenze, attrezzature e servizi;
- alla coordinata articolazione tra spazi pieni e vuoti della volumetria;
- al felice inserimento degli effetti prospettici e cromatici delle previsioni edilizie rispetto le costruzioni preesistenti e gli spazi pubblici;
- alla cura degli aspetti formali e delle modalità costruttive delle opere di recinzione, delle facciate, degli spazi esterni, delle coperture e degli elementi di finitura;
- all'organizzazione degli spazi di uso collettivo e di relazione sociale, funzionalmente attrezzate anche per persone portatrici di disabilità fisiche, psichiche o sensoriali.

Per gli interventi di riqualificazione e di ristrutturazione di edilizia esistente, su immobili di pregio architettonico, la qualità architettonica consiste nel recupero strutturale, costruttivo e distributivo delle caratteristiche originarie dei manufatti che, ancorché rifunzionalizzati, devono conservare, al meglio, i caratteri e l'impianto edilizio tipici dell'epoca di costruzione, mentre per gli interventi su beni sottoposti a vincolo di tutela, la loro qualità è intrinseca e si garantisce con l'utilizzo delle più idonee tecniche di recupero e/o restauro.

#### **Art. 37 – Eliminazione delle barriere architettoniche**

Il perseguimento dell'obiettivo di una qualità diffusa dell'architettura non può prescindere da un'edilizia "evoluta", cioè pensata, progettata e realizzata senza barriere architettoniche.

Per barriere architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che risultano fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono, a chiunque, la comoda e sicura utilizzazione degli spazi, attrezzature e componenti;

c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo, per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Tutti gli edifici, pubblici e privati, con qualsiasi destinazione d'uso, in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, devono essere costruiti, modificati o adeguati in modo da assicurarne la fruizione anche da parte di persone portatrici di disabilità fisiche, psichiche o sensoriali, anziani. Tale criterio deve applicarsi anche agli spazi di pertinenza degli edifici stessi e ai relativi accessi.

A tale scopo, la progettazione deve conformarsi, già nella fase embrionale dell'idea tecnica, nell'ottica del superamento della distinzione tra servizi offerti alle persone normodotate e ai servizi specifici per persone disabili e, quindi, della relazione tra barriera e disabilità.

L'eliminazione delle barriere architettoniche trova integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione e, nei casi di edifici esistenti, quando si autorizzino interventi più ampi di ristrutturazione edilizia o quando l'intervento è specificatamente indirizzato all'abbattimento delle stesse.

### **Art. 38 – Eco-sostenibilità ed eco-compatibilità**

Il Comune di Martina Franca, con l'entrata in vigore del presente regolamento, indirizza e promuove le opere di trasformazione territoriali ed urbane che perseguono criteri di sostenibilità e l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, a basso consumo energetico e di limitato impatto ambientale nell'intero ciclo di vita.

A livello progettuale, tali obiettivi si intendono perseguiti quando:

- gli spazi abitativi, integrati negli aspetti strutturali, tecnologici ed impiantistici, sono organizzati mediante un ottimale controllo del soleggiamento, dell'illuminazione e della ventilazione naturale;
- il rapporto tra l'isolamento termico e l'inerzia termica del manufatto è correttamente bilanciato, in riferimento all'esposizione degli involucri e all'uso di materiali e di applicazioni tecnologiche salubri e a basso impatto ambientale per tutto il loro ciclo di vita;
- l'orientamento dell'asse longitudinale principale degli edifici è rivolto in direzione est-ovest, con un'oscillazione di +/- 30°;
- i criteri progettuali favoriscono la captazione dell'energia solare nella stagione fredda e l'ombreggiamento nella stagione calda (ad esempio, la previsione di logge, porticati, frangisole);
- la disposizione piano-altimetrica dell'edificio, che tenga conto dei fabbricati vicini esistenti o di quelli appartenenti ad unico piano attuativo, garantisce, nel giorno di minore soleggiamento, il minor ombreggiamento reciproco sulle facciate;
- la dotazione impiantistica è composta da impianti termici e solari "attivi" e strutturata a ridurre il consumo di energia;
- la disposizione piano-altimetrica dell'edificio non impedisce il funzionamento ottimale degli impianti di captazione solare anche degli edifici limitrofi;
- la costruzione è strutturata a ridurre la formazione e la trasmissione di rumori;
- la maggior parte della superficie degli spazi privati, anche se aperti al pubblico, risulta permeabile all'acqua o, in alternativa, quando le acque meteoriche vengono incanalate, depurate e raccolte in apposite vasche per il successivo uso sanitario o irriguo.

Il raggiungimento di tali obiettivi non prescinde tuttavia da una progettazione organica, integrale ed eco-compatibile, che comprenda gli spazi esterni, il verde e le componenti sensoriali dell'uomo. Tale integrazione viene pienamente perseguita quando il sopra esplicitato aspetto bioclimatico (uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche, criteri di ombreggiamento, traspirazione, riduzione della velocità del vento,

abbattimento dei rumori) raggiunge la sua definizione incidendo sui seguenti ulteriori aspetti dell'ambiente urbano:

- sull'aspetto ambientale, quindi sui criteri di riduzione delle corrività dell'acqua piovana, del livello di inquinamento dell'aria (ottimizzazione delle risorse climatiche);
- sull'aspetto funzionale, con la dotazione di spazi pertinenziali opportunamente attrezzati e completamente accessibili (senza barriere architettoniche);
- sull'aspetto estetico, quindi sui criteri di influenza emozionale delle persone (benessere visivo, acustico, olfattivo, tattile) mediante la complementarietà fra architettura e spazi verdi, il potenziamento della biodiversità sia vegetale che animale, l'applicazione delle tradizioni costruttive.

## **QUALITA' COSTRUTTIVA E SICUREZZA**

### **Art. 39 – Qualità costruttiva nelle nuove costruzioni**

La qualità costruttiva delle opere edilizie è connessa con le caratteristiche tecnico-prestazionali dei sistemi costruttivi, strutturali, murari, delle finiture e degli impianti, in relazione ai materiali impiegati e alle lavorazioni di cantiere.

I sistemi costruttivi, da individuarsi tra quelli più congrui rispetto allo stato dei luoghi e alle destinazioni d'uso delle opere, devono essere conformi alle norme tecniche prescritte in rapporto alla tipologia dell'opera stessa.

La scelta progettuale del sistema costruttivo e delle relative caratteristiche tecnico-prestazionali deve essere adeguatamente motivata ed esplicitata, in modo esauriente, negli atti tecnici allegati alle istanze di costruzione.

Il progetto strutturale deve essere elaborato secondo i principi della scienza e della tecnica delle costruzioni, conformemente alle prescrizioni fissate dalla specifica normativa tecnica di settore.

L'esecuzione delle opere deve avvenire secondo i dettami tecnici imposti dalle normative e le migliori regole dell'arte costruttiva, con l'uso accorto delle tecniche più avanzate disponibili nel settore edilizio, operando tutti i controlli di accettazione dei materiali e dei componenti edilizi, espletando tutte le verifiche, su parti e sull'insieme dei manufatti, preordinate alla definitiva collaudazione.

### **Art. 40 – Sicurezza nelle nuove costruzioni**

Ai fini della sicurezza, oltre a quanto in generale stabilito dalle normative di settore, devono essere garantiti i seguenti requisiti in ordine alla protezione della normale utenza:

- le finestre con parapetto pieno devono presentare il davanzale ad un'altezza non inferiore a 0,90 metri dalla quota del pavimento interno;
- le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto di altezza inferiore a 0,90 metri devono essere dotate di ringhiera fino all'altezza di 1,05 metri;
- le finestre devono essere facilmente lavabili dall'interno;
- i balconi e i terrazzi a livello e lastrici solari devono presentare parapetti pieni o ringhiere di altezza non inferiore a 1,05 metri;
- le parti che delimitano spazi destinati alla permanenza o al transito delle persone non devono presentare sporgenze pericolose;
- gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare pavimenti sdruciolevoli;
- gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica;

- ogni edificio deve essere munito di un agevole e sicuro accesso alla copertura;
- la manutenzione dei vari elementi costitutivi dell'edificio, compreso le coperture, deve poter essere eseguita agevolmente ed in condizioni di sicurezza;
- gli impianti e le apparecchiature permanenti, in condizioni di normale funzionamento, non devono immettere negli edifici serviti esalazioni, fumi o vibrazioni.

**Art. 41 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

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

In tali casi, la qualità costruttiva delle opere di recupero e degli interventi manutentivi sull'edilizia esistente è perseguita con l'uso delle più appropriate tecniche costruttive e l'impiego dei materiali più idonei in relazione alla natura delle opere da riattare, oltre che con l'uso di materiali di certificata qualità e di particolare perizia nell'esecuzione.

Qualora un edificio o una parte di esso presenti evidenti segnali di pericolo e di rovina, pregiudizievoli per la pubblica e privata incolumità, il proprietario, i conduttori o gli inquilini hanno l'obbligo di comunicare il pericolo agli uffici comunali competenti e al più vicino comando dei VV.FF. e, nei casi di manifesta gravità, di evacuare i luoghi pericolanti. Il Comune, attraverso il proprio personale tecnico, provvede, con la necessaria urgenza, alla verifica dello stato dei luoghi e, se del caso, a diffidare il proprietario all'immediata esecuzione dei lavori di riparazione o di demolizione, fissandone eventualmente le modalità operative e un termine perentorio, con la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario, in caso di inadempienza.



## PARTE TERZA: DISCIPLINA EDILIZIA

### INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, DISTANZE

#### Art. 42 – Indici edilizi ed urbanistici

**Indice di fabbricabilità territoriale.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al successivamente, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa (comprese le sedi varie, le aree a standard urbanistici di cui al DM 1444/68 , ecc).

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

**Indice di fabbricabilità fondiaria.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi varie e le aree a standard urbanistici di cui al DM 1444/68 , anche se private o da cedere al Comune.

**Indice di piantumazione.** Indica il numero delle piante di alto fusto (n/ha) per ogni ettaro nelle singole zone, con eventuale specificazione delle essenze. La definizione di "pianta di alto fusto" è in rapporto alla natura o qualità della pianta, con riferimento all'altezza potenziale che la pianta può assumere secondo le dimensioni normali della specie (l'art. 892 del codice civile indica quali "alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili e gli alberi di non alto fusto, quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami").

**Indice di copertura.** È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurata considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti dai balconi, pensiline e scale a sbalzo.

#### Art. 43 ALTRI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

**Attrezzature** Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici devono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

**Destinazioni D'uso** Per ogni zona omogenea le destinazioni d'uso sono quelle stabilite dallo strumento urbanistico generale.

**Superficie minima del lotto.** Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

**Altezze.** L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal piano del medesimo terrazzo) (allegato A schema 1); per gli edifici coperti a tetto, e per i trulli, dalla linea di gronda del tetto o del cono (allegato A schema 2), o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto (allegato A schema 3).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tale altezze per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine. (allegato A schema 4)

L'altezza di una parete in ritiro, fatti salvi gli eventuali collegamenti strutturali a filo facciata, con rapporto di almeno 1 a 1 con l'altezza del corpo arretrato viene misurata solo fino al piano di arretramento; in tale caso l'arretramento può essere tratto per una sola volta e per un solo piano. (allegato A schema 5)

**Volume.** È quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato;

Per gli edifici coperti a tetto, e per i trulli, con pendenza superiore al 35%, non viene computata ai fini volumetrici la parte eccedente i 2/3 dell'altezza del tetto misurata dalla linea di gronda.

Nel caso di piani seminterrati, l'altezza convenzionale per il calcolo del volume è data dal rapporto tra la superficie complessiva delle pareti fuori terra ed il perimetro complessivo delle pareti del piano seminterrato.

Non vengono computati, ai fini della volumetria:

- i porticati, in ambito urbano, se ad uso collettivo pubblico;
- i porticati/loggiati a piano terra e a piano rialzato, nelle zone B e C del P.R.G. di pertinenza e di uso esclusivo di locali artigianali e commerciali nel limite complessivo del 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare;
- i loggiati ai piani superiori, nelle zone B e C del PRG nel limite complessivo del 20% della superficie coperta dell'unità immobiliare;
- i porticati/loggiati delle abitazioni da realizzare, in ambito agricolo (zone F) nel limite complessivo del 50% della superficie coperta della sola abitazione; sono esclusi i porticati/loggiati per le porzioni ad uso non residenziale fatte salve esigenze produttive attestate dall'I.P.A.;
- i porticati/loggiati da realizzare in ampliamento delle abitazioni esistenti in ambito agricolo (zone F) nel limite complessivo del 30% della superficie coperta della sola abitazione;
- i porticati/loggiati in ampliamento ai locali commerciali, artigianali, ricettivi e produttivi esistenti nelle in ambito agricolo (zone F) nel limite complessivo del 20% della superficie coperta;

La parte eccedente i suddetti limiti costituisce volume a tutti gli effetti e concorre alla volumetria globale dell'edificio.

Per portico/porticato si intende: un elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio

Per loggia/loggiato si intende un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**Numero dei piani.** Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile-

**Accessori.** Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale, in rapporto al predetto volume, stabilita nella tabella dei tipi edilizi

**Lunghezza massima dei prospetti.** È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**Superficie Permeabile - SP.** La superficie permeabile è quella non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni entro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente cioè l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni.

**Tipo Edilizio.** Si intende per tipo edilizio lo schema dell'edificio col numero dei piani, le modalità aggregative ed il sistema distributivo principale, che ne caratterizzano la destinazione.

#### **Art. 44 DISTACCHI**

**Distacco fra gli edifici.** È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di maggiore sporgenza, ad esclusione di aggetti (balconi, pensiline ecc..) fino ad un massimo di 100 cm.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti finestrate di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

**Distacco dai confini.** È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine ad esclusione di aggetti (balconi, pensiline ecc..) fino ad un massimo di 100 cm.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Nel caso di integrazioni agli edifici esistenti, sono consentiti ampliamenti che si sviluppano "in ombra perpendicolare" rispetto al confine, senza rispettare alcuna distanza, a condizione che non venga superata l'altezza dell'edificio esistente. Gli ampliamenti, invece, che si sviluppano "in vista" del confine devono rispettare la distanza minima stabilita. Tale concetto vale anche per le distanze tra i fabbricati e i cigli stradali.

### **NORMA EDILIZIA, ASPETTO DEGLI EDIFICI E DECORO URBANO**

#### **Art. 45 – Accessori**

**Accessori.** Dove consentiti, saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale (guardianie, alloggio custode, locali deposito, cantinole, soffitte, ecc...).

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale, in rapporto al predetto volume, stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

#### **Art. 46 – Volumi tecnici e spazi interni**

**Volumi tecnici.** Si intendono come tecnici i volumi e i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici che, per esigenze di strumentalità e funzionalità delle unità immobiliari, non trovano collocazione entro il corpo dell'edificio.

I volumi tecnici sono realizzabili in deroga volumetrica, fatti salvi i limiti imposti dalle norme urbanistiche, quando accompagnati da una motivata richiesta e da un'inequivocabile dimostrazione oggettiva dimensionale, rapportata al layout e alle caratteristiche tecniche degli impianti da installare.

Si qualificano come volumi tecnici:

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) i locali per il trattamento ed il condizionamento dell'aria;
- c) i locali per il trattamento ed il deposito di acque idrosanitarie, serbatoi idrici;

- d) i volumi extracorsa degli ascensori e i relativi locali macchina;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- f) i vani scala al di sopra delle linee di gronda limitatamente alle rampe e pianerottoli comprese le murature;
- g) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici, ad esclusione dei vani scala al di sopra delle linee di gronda, non potranno superare l'8% della volumetria esistente e/o di progetto; in ogni caso il vano tecnico di ogni fabbricato non potrà superare la superficie netta di mq 9 per edifici monofamiliari e mq 18 per edifici plurifamiliari per ogni singolo corpo scala condominiale. L'altezza utile massima ammissibile è di m 2,30;

Non sono ammesse comunicazioni dirette tra unità abitative e volumi tecnici.

Non sono considerati volumi tecnici, pertanto, i locali complementari all'abitazione, quali ad esempio le soffitte, gli stenditoi chiusi, i bucatoi, legnaia, i cosiddetti "locali di sgombero", con la conseguenza di essere computabili ai fini della volumetria.

In linea generale, i volumi tecnici devono essere realizzati con tipologie che ne prefigurino in maniera inequivocabile l'uso e progettati in modo armonizzato rispetto alle caratteristiche architettoniche del resto dell'edificio o del tessuto edilizio circostante.

Nella zona omogenea A – centro storico è esclusa la realizzazione di volumi tecnici ad eccezione del vano extracorsa degli ascensori che dovrà essere arretrato di almeno 3 m dalle facciate.

**SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.** Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

**ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 25.00.

**patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt.6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4.00.

**cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt.8.00 e la superficie del pavimento superiore a  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti che la circondano. Nel caso di realizzazione di balconi totalmente o parzialmente chiusi, l'area da essi occupata deve essere detratta dal computo dell'area libera dei cortili e dalla normale.

**chiostrina.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt.20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3.00.

#### **Art. 47 – Particolari deroghe volumetriche**

Negli edifici di nuova costruzione non sono computati ai fini del calcolo del volume, della superficie lorda, della superficie coperta, dell'altezza dell'edificio, dei distacchi tra edifici, dei distacchi dai confini, delle distanze minime dalle strade e non contribuiscono a determinare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione, e sono quindi equiparati a "volumi tecnici" ai sensi dell'articolo precedente, i seguenti elementi necessari all'esclusivo miglioramento del livello di isolamento termico e di inerzia termica degli edifici, nonché all'ottenimento del comfort ambientale invernale ed estivo, ai sensi della vigente normativa (L.R. 13/2008):

- il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i 30 cm;

- il maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
- le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate;

I medesimi criteri di deroga possono applicarsi negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, come sopra regolamentati, fatti salvi i limiti previsti dalla normativa antisismica e dalle norme inerenti la difesa del suolo e la tutela del paesaggio.

Per beneficiare della deroga, deve essere dimostrato il miglioramento dell'efficienza energetica producendo idonea documentazione tecnica al momento del rilascio del titolo abilitativo.

#### **Art. 48 – Aggetti e sporgenze**

Gli aggetti e le sporgenze delle facciate non devono costituire pericolo per le persone o cose. In particolare, negli edifici e sulle murature fronteggianti il suolo pubblico, o di uso pubblico, sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a 5 centimetri fino all'altezza di 2,20 metri dal piano di marciapiede o 2,50 metri dal piano stradale (privo di marciapiede) ed aggetti superiori a 20 cm fino alla quota consentita per i balconi (elementi decorativi a rilievo, cornici, davanzali, marcapiani, vetrine, ecc.);
- porte gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a 2,20 metri dal piano del marciapiede e di 4,50 metri dal piano stradale (privo di marciapiede), fatti salvi gli infissi scorrevoli;
- aperture verso l'esterno delle porte di accesso dei locali prospicienti suolo pubblico (nel caso di normative specifiche che richiedano l'apertura verso l'esterno, queste devono essere arretrate rispetto al filo della facciata in modo da non costituire intralcio alla circolazione di veicoli e pedoni; deroghe particolari possono essere accordate quando, per esclusivi motivi di sicurezza ed in presenza di edifici di carattere storico o di riconosciuta valenza architettonica, sia dimostrata la materiale impossibilità dell'arretramento dell'apertura);
- zoccoli e parti basamentali dell'edificio non possono occupare, in nessun caso, parti di suolo pubblico, salvo interventi manutentivi di edifici esistenti o quando venga dimostrato che l'intervento sia elemento utile al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e di decoro; in tali casi, la massima sporgenza deve essere contenuta in 5 cm.

I balconi, le pensiline ed i volumi comunque in aggetto su strade pubbliche o private, salvo gli aggetti e le sporgenze di cui sopra, sono disciplinati come segue:

- non è ammesso alcun aggetto per strade aventi larghezza minore o uguale a 4 metri;
- per strade di larghezza superiore a 4 metri, l'aggetto non potrà essere superiore a 1/10 della larghezza della strada;
- la dimensione degli aggetti non deve essere mai superiore a quella dei marciapiedi.

Se l'aggetto è previsto su suolo pubblico, di uso pubblico o su strada pubblica o privata, non può essere ad altezza inferiore a 3,30 metri dal piano del marciapiede o a 4,50 metri dal piano stradale (privo di marciapiede). Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Sono ammessi balconi completamente chiusi (bow-window) o parzialmente chiusi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale, sempre che il predetto filo stradale non venga in alcun punto superato dalla proiezione in verticale della linea di massima sporgenza: in tali casi, l'aggetto massimo consentito è di 1,50 metri.

Sono permessi gli aggetti e ingombri da pluviali esterni, purché contenuti nella misura di 15 centimetri.

#### **Art. 49 – Coperture, canali di gronda e pluviali**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio. Pertanto, le soluzioni progettuali devono prevedere il coordinamento e l'armonizzazione delle facciate e delle coperture in un unicum compositivo.

In linea generale, è vietato riversare liberamente le acque meteoriche delle grondaie e dei tetti sul suolo pubblico, se non attraverso canali, doccioni e pluviali.

I pluviali, in corrispondenza del marciapiede, devono essere convenientemente incassati per lo scarico delle acque meteoriche sulla sede stradale.

La parte inferiore dei pluviali (per un'altezza di almeno 1,50 metri) deve essere costituita da materiale metallico indeformabile (lamiera di ferro o di rame, ghisa, ecc.).

L'eventuale riparazione dei pluviali rimane a carico dei proprietari.

#### **Art. 50 – Aspetto e manutenzione degli edifici**

Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compreso la copertura, in modo da assicurare il decoro ambientale, la tutela e il rispetto dei valori estetici.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione degli edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esso attinenti (finestre, parapetti, ringhiere, ecc.) devono essere realizzati con materiali e cura di dettaglio tali da garantire la buona conservazione nel tempo e devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per le finiture.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato normale di conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni. Il proprietario è altresì obbligato ad eliminare, nel più breve tempo possibile, qualunque iscrizione o imbrattamento che venisse fatto, anche a seguito di vandalismi, sulle murature degli edifici.

Quando le fronti esterne degli edifici e delle parti di essi formano un unico complesso architettonico, questi devono essere conservati uniformemente ed armonizzati nelle tinte e nelle finiture. Nei casi di manutenzione, quindi, i lavori devono essere realizzati in maniera da non pregiudicare l'unità e l'armonia dell'aspetto e delle tinte.

#### **Art. 51 – Finiture esterne, intonaci e colore**

Per qualsiasi intervento edilizio riguardante l'aspetto esteriore dell'edificio devono essere precisati i materiali e le finiture delle facciate, degli infissi e di tutti gli ulteriori elementi architettonici che si intendono utilizzare.

#### **Art. 52 – Antenne**

Nelle nuove costruzioni comprendenti più di due unità immobiliari è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata, terrestre o satellitare (parabola) con distribuzione del segnale alle singole unità immobiliari. Lo stesso criterio della centralizzazione deve essere applicato, con prescrizione, nel caso di edifici esistenti soggetti a lavori di ristrutturazione edilizia o a manutenzione straordinaria, sostituendo le diverse apparecchiature di ricezione con un'antenna centralizzata.

Le antenne paraboliche, i pali e tutti gli altri apparati tecnici devono essere posizionati nel modo più indicato ed avere una colorazione adeguata al fine di raggiungere un accettabile livello di integrazione nel contesto ambientale in cui vengono installati; devono essere collocati esclusivamente sulla

copertura, senza alcuna sporgenza, possibilmente sul lato opposto della viabilità pubblica, in posizione tale da minimizzarne l'impatto visivo.

Sono da escludersi le installazioni sulle facciate degli edifici mentre possono essere considerate adottabili soluzioni alternative all'interno di cortili, chiostre, giardini, nicchie che consentano un impatto visivo trascurabile rispetto alle esigenze di decoro urbano.

Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi di ricezione e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati entro le pareti dell'edificio, interne od esterne. La dimensione delle canalizzazioni deve consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

L'installazione di antenne o di ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle disposizioni normative e regolamentari vigenti del settore.

#### **Art. 53 – Impianti tecnologici a vista**

Gli impianti finalizzati al condizionamento e alla climatizzazione degli ambienti che comportino l'inserimento di apparecchiature e di macchinari da collocarsi all'esterno, devono essere progettati e realizzati in modo da avere il minimo impatto visivo e da evitare pregiudizi estetici ed architettonici.

L'inserimento di tali apparecchiature deve risultare quanto più possibile integrato nel contesto, rispettando forme, colori e modanature esistenti, rimanendo comunque preferibile l'adozione di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse.

Se tali impianti sono previsti nell'ambito di interventi più complessi e generali di riorganizzazione dell'intero fabbricato, che interessino anche le parti comuni, come nella specie del caso dei lavori di manutenzione, il loro inserimento è prescritto all'interno del fabbricato, nelle parti tergalie o sulla copertura dell'edificio in modo da non essere percepibili alla pubblica vista. A tale prescrizione devono adeguarsi gli edifici con le apparecchiature già installate, in caso di manutenzione straordinaria o interventi più rilevanti che interessano anche gli stessi impianti, fermo restando la possibilità di attuazione di una valida alternativa (schermatura, spostamento, parapetto, vano tecnico, ecc.) che sia compatibile con le disposizioni di carattere generale di decoro.

Per gli impianti di locali pubblici e commerciali è richiesta la presentazione di progetto, relativamente al quale il competente ufficio potrà richiedere chiarimenti e/o integrazioni, imporre prescrizioni tecnico-operative per la salvaguardia del decoro ambientale e il pieno rispetto delle presenti norme.

In ogni caso, gli impianti di condizionamento e di trattamento aria rimangono soggetti alle norme igienico-ambientali e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico previste dalle leggi vigenti, con particolare riferimento alla Legge 447/1995 e decreti e regolamenti attuativi.

#### **Art. 54 – Impianti tecnologici su nuovi edifici**

Nei nuovi edifici, le unità esterne degli impianti di condizionamento e di trattamento aria devono essere obbligatoriamente collocate:

- su terrazze o lastrici solari, opportunamente schermate, addossate ai parapetti in muratura o ai volumi tecnici emergenti, allo scopo di non procurare emergenze visive;
- all'interno di appositi vani o nicchie sulle facciate prospicienti corti interne o sui prospetti secondari non affacciati su pubbliche vie e non visibili da esse.

**Art. 55 – Cavi elettrici e telefonici, condutture di acqua, gas e simili**

Le diramazioni degli impianti che devono essere posizionate sulle facciate degli edifici devono seguire un'ordinata ed organica disposizione, al fine di non ostacolare la leggibilità della composizione architettonica della facciata.

Tale criterio è da adottarsi nel caso di nuove costruzioni e da prescriversi per gli edifici esistenti nel momento dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione o di manutenzione.

In linea generale, le tubazioni devono essere posate sottotraccia, senza essere visibili dall'esterno. Nell'impossibilità di posa sottotraccia, ad esempio per incompatibilità rispetto alle norme impiantistiche specifiche, le soluzioni tollerate per una corretta disposizione delle diramazioni impiantistiche sono quelle secondo linee verticali, in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità di elementi caratteristici verticali (lesene, pluviali, ecc.) e linee orizzontali, in corrispondenza dei marcapiani o di altri elementi decorativi a rilievo.

**Art. 56 – Area di pertinenza**

Le aree esterne degli edifici devono essere convenientemente sistemate senza tuttavia aggravare eccessivamente l'edificio di superflue appendici pertinenziali.

**Aree a verde.** Le aree a verde devono essere sistemate nel rispetto della vegetazione naturale esistente, possibilmente a prato e con l'inserimento di piantumazioni tipiche dei luoghi e di arredi da giardino che li rendano effettivamente utilizzabili. Le piantumazioni devono essere costituite da piante autoctone, con particolare riferimento al contesto ambientale e alla caratteristica delle stesse, in termini di sviluppo e di impatto nel tempo anche in considerazione della salvaguardia della staticità e dell'integrità degli edifici limitrofi e delle infrastrutture a rete sottostanti.

**Recinzioni.** Le recinzioni devono corrispondere a criteri di decoro, relazionandosi alle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio di cui costituiscono pertinenza. A tal fine, non sono tollerate recinzioni allo stato grezzo o costituite da blocchi di calcestruzzo lasciati in vista o da ringhiere metalliche non verniciate, specie se visibili da pubblica via. Sono ammesse, invece, recinzioni a rete metallica verniciata abbinate a siepi di essenza tipica dei luoghi o autoctona (alloro, rosmarino, bosso, cotonastro, gelsomino, ecc.) da piantumarsi dalla parte interna del lotto.

Nell'ambito extraurbano, nell'obiettivo della valorizzazione dei muretti tradizionali, per i quali sono obbligatori interventi di consolidamento e recupero, le recinzioni correnti sulla pubblica viabilità e di delimitazione della proprietà devono essere esclusivamente in pietra a secco, caratteristiche dei luoghi, senza utilizzo di malte a vista, di altezza ordinaria (1,00 – 1,20 metri) con eventuale piantumazione di siepe autoctona per il raggiungimento di un maggiore livello di riservatezza del lotto. La recinzione può essere completata con elementi in ferro, di semplice fattura con correnti verticali e rete fino ad un'altezza massima complessiva di m 2,30.

**Pergolati.** E' consentita l'installazione di pergolati, aventi struttura astiforme di tipo leggero, in legno o in ferro di colorazione pertinente al fabbricato, eventualmente coperti con cannicciati o teli ombreggianti o piante rampicanti. La dimensione massima deve contenersi nel 40% della superficie coperta dell'immobile (con il massimo di 30,00 mq di superficie) è consentito l'inserimento di un solo pergolato per ogni resede di pertinenza.

**Volumi tecnici.** Quando non è possibile l'inserimento di volumi tecnici (cfr. art. 47) all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio, è consentito inserire parti impiantistiche in appositi manufatti tecnici nell'area di pertinenza degli edifici, a cui risulteranno asserviti, nel rispetto degli standards superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, superfici a parcheggio privato, ecc.) e nei limiti delle normative tecniche ed impiantistiche. In tali casi, il progetto deve essere corredato da una specifica



documentazione tecnica, motivante la necessità e giustificante le dimensioni richieste, nell'ambito comunque di quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto e ad assicurare le esigenze di installazione e di manutenzione.

**Barbecue.** Fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e l'adozione di tutti i criteri utili a non nuocere il confine coi fumi e le immissioni moleste, è consentita l'installazione di piccoli forni e barbecue scoperti, nella misura di uno per ogni resede di pertinenza, aventi una superficie massima di 4,00 mq, comprensiva di tutta la parte accessoria (piani di appoggio, legnaia, ecc.). L'ubicazione di tali manufatti deve essere mantenuta a debita distanza dai confini nonché a 10 m dalle pareti finestrate di edifici di altra proprietà.

**Piccole serre da giardino.** E' consentita l'installazione di serre da giardino costituite da struttura facilmente smontabile ed aventi una superficie massima di 15,00 mq ed altezza di 2,00 metri.

**Piscine.** La realizzazione di piscine scoperte è consentita esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali, anche dell'area extraurbana, fatti salvi i limiti posti dalle normative in tema di tutela ambientale e paesaggistica e dall'indice di permeabilità del lotto. La piscina sarà inserita in posizione tale da ridurre al minimo i movimenti di terra, relazionandosi con la struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti e dei confini esistenti e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, salvaguardando al massimo le caratteristiche esistenti (struttura agraria, piante, alberi, cigli di scarpate, affioramenti di roccia, muretti a secco, ecc.).

Il progetto deve prevedere, in particolare:

- un sistema di depurazione e di ricircolo dell'acqua, con l'indicazione della fonte di approvvigionamento e dello smaltimento delle acque usate;
- un vano tecnico completamente interrato con superficie massima di 8 mq, con relativa ed eventuale vasca di compensazione, di dimensioni strettamente necessarie all'allocazione degli impianti;
- la distanza minima dai confini fissata in 3,00 metri;

Il volume massimo della piscina è fissato nel 30% del volume della parte residenziale, con altezza variabili fino ad un massimo di 2,50 metri e comunque di superficie non maggiore di 50 mq; nel caso di piscine consortili (più di due unità immobiliari) la superficie massima ammissibile è elevata a 75 mq. Sono fatte salve ulteriori limitazioni della pianificazione sovra-ordinata (PPTR, PAI, ecc)

**Campi da giuoco.** La realizzazione di campi da giuoco, ad uso esclusivamente privato, è consentita nelle aree di pertinenza degli edifici, anche dell'area extraurbana, fatti salvi i limiti posti dalle normative in tema di tutela ambientale e paesaggistica. Analogamente a quanto disciplinato per la piscina, il campo da giuoco deve essere coerentemente posizionato in modo da ridurre al minimo i movimenti di terra, relazionandosi con la struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti e dei confini esistenti e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, salvaguardando le caratteristiche esistenti (struttura agraria, piante, alberi, cigli di scarpate, affioramenti di roccia, muretti a secco, ecc.).

Il progetto deve prevedere le seguenti caratteristiche:

- un sistema di pavimentazione esclusivamente autodrenante;
- una recinzione perimetrale, costituita anche da una struttura mista debitamente mitigata;
- la distanza minima dai confini fissata in 3,00 metri;
- una bordatura perimetrale a mezzo di siepe od altri elementi tipologicamente inseribili nel contesto, onde garantire un certo grado di riservatezza rispetto ai confini e alla viabilità.

#### **Art. 57 – Numeri civici e targhe di servitù pubblica**

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici, delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze, di segnaletica stradale, di piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche o di

tracciamento, di mensole o ganci per gli impianti di illuminazione pubblica, si sostegni per conduttori elettrici e quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari degli edifici sui cui sono apposti i numeri civici o le targhe della viabilità sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per incuria o circostanze a loro imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupano interamente la parte di parete allo scopo destinata.

In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare agli uffici preposti del comune i numeri civici degli ingressi in soppressione.

In caso di costruzione di nuovi edifici o di aperture di nuove porte esterne di accesso per modificazione di edifici esistenti, il proprietario deve chiedere agli uffici preposti del comune il numero civico, rimanendo a sua cura e spese la regolare apposizione.

Quando il proprietario non provveda all'apposizione del numero civico o alla sua riproduzione nel caso di danneggiamento, l'autorità comunale può intimarne l'apposizione e, in caso di negligenza, provvede direttamente con addebito a carico del proprietario.

#### **Art. 58 – Tende aggettanti**

Quando non pregiudichino il libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, è possibile apporre sulle facciate, in corrispondenza di porte e di finestre, tende aggettanti sullo spazio pubblico. Tale possibilità è concertata caso per caso, a seconda delle circostanze e della valutazione degli eventuali effetti negativi, ed è soggetta a richiesta formale.

Nel caso di installazione di più tende sulla stessa facciata di uno stesso edificio, anche quando non prospiciente spazi pubblici, è prescritto l'utilizzo della stessa tipologia, degli stessi materiali e della stessa coloritura.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a 2,20 metri dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, laterali o in fronte che scendono al di sotto di tale misura, salvo casi eccezionali in cui la minore altezza, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, non comprometta il decoro della località né la libertà di transito e la visuale.

L'aggetto delle tende dovrà tenersi arretrato di 50 centimetri dal bordo del marciapiede.

Le tende aggettanti sono vietate sulle strade prive di marciapiede.

#### **Art. 59 – Vetrine, insegne, iscrizioni**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è soggetta in tutto il territorio comunale alla richiesta di titolo abilitativo.

Tali installazioni devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici sui quali sono previste e della loro caratteristica costruttiva (materiali, colori e forme) in modo da garantire un felice inserimento ambientale.

Gli interessati dovranno fare regolare richiesta presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni altro particolare costruttivo. Dovrà inoltre produrre l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Le targhe nominative, professionali o di uso condominiale, senza contenuto pubblicitario, moderate nella superficie massima di 0,12 mq e posate a filo parete, sono soggette a semplice comunicazione ex art. 6 del DPR 380 2001.

Le insegne non devono pregiudicare il decoro, la libertà di transito e la visuale del contesto e, in particolare, devono tenersi convenientemente arretrate dal bordo del marciapiede (con un minimo di 50 cm) e ad un'altezza mai inferiore a 2,20 metri dal piano di calpestio.

L'installazione dovrà essere eseguita in modo da permettere la facile pulizia e manutenzione.

E' vietata ogni opera o iscrizione che contrasti il decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri o sovrapponi elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi paesistici.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo pubblico o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le eventuali modifiche, a loro cura e spese.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica degli edifici, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato, spostato o modificato senza la preventiva autorizzazione degli organi comunali di competenza e, nei casi di tutela ambientale e paesaggistica, anche della autorità competente per territorio.

Nel caso di demolizione o di trasformazione degli immobili, si potrà prescrivere una conveniente ricollocazione degli oggetti sopra menzionati sul nuovo edificio o in luoghi prossimi allo stesso o, altrimenti, la conservazione in luoghi aperti al pubblico.

#### **Art. 60 – Cassette per lettere**

Tutti gli edifici devono essere dotati in prossimità dell'ingresso condominiale, di cassette per il recapito della corrispondenza, posizionate nella generale armonia compositiva della facciata dell'edificio.

#### **Art. 61 – Requisiti relativi alla riservatezza**

Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, il parapetto delle finestre deve avere un'altezza adeguata, rispetto al piano di calpestio degli spazi esterni, o una soluzione alternativa efficace ad evitare l'introspezione e a garantire un sufficiente livello di riservatezza dell'alloggio.

#### **Art. 62 – Marciapiedi e porticati ad uso pubblico**

Tutti gli edifici devono essere dotati di marciapiede perimetrale, di larghezza adeguata al transito pedonale, per assicurare il rapido deflusso delle acque meteoriche a scongiurarne l'infiltrazione nel sottosuolo o l'imbibizione delle murature.

Ai fini della economicità della manutenzione, della uniformità generale e della resistenza all'uso, i marciapiedi, gli spazi di passaggio ed i porticati ad uso pubblico devono essere lastricati con idonei materiali scelti d'intesa con l'Ufficio Tecnico comunale.

Gli oneri della manutenzione dei marciapiedi, degli spazi di passaggio e dei porticati sono a carico dei proprietari anche se l'utilizzo è esteso al pubblico.

#### **Art. 63 – Uscite da autorimesse e da rampe private**

Gli accessi veicolari devono essere tenuti separati dagli accessi pedonali agli edifici. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali deve intercorrere una distanza adeguata alla visibilità e alla pubblica e privata incolumità.

Le uscite dalle autorimesse sugli spazi pubblici devono essere adeguatamente segnalate.

Qualora le uscite dalle autorimesse siano realizzate tramite rampe, all'inizio della rampa è prescritta l'installazione di una sbarra o di un cancello apribili verso l'interno. La rampa non deve comprendere il marciapiede, deve avere una pendenza massima del 20%, deve essere pavimentata in materiale antisdrucciolevole (con scanalature per il deflusso delle acque) e non deve produrre aggravia di acqua meteorica sul suolo pubblico.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili devono individuarsi nella forma più razionale in rapporto allo stato dei luoghi, salvaguardando inizialmente il transito pedonale.

#### **Art. 64 – Manutenzione delle aree**

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate ad uso pubblico è a carico dei proprietari fino al momento dell'espropriazione o acquisizione in favore dell'ente comunale.

## **PARTE QUARTA: REQUISITI PER L'AGIBILITA'**

### **PRESCRIZIONI IGIENICHE E IMPIANTI**

#### **Art. 65 – Salubrità del terreno**

Non possono essere previste costruzioni di nuovi edifici su terreni insalubri o precedentemente adibiti a discariche, deposito, sede di attività produttive inquinanti od altro che abbia potuto contaminare il suolo, a meno della dichiarata e certificata avvenuta bonifica.

Qualora il terreno di fondazione sia permeato di umidità od esposto al pericolo di infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, è obbligatorio adottare tutte le misure adeguate a garantire il drenaggio e a prevenire l'umidità di risalita verso le strutture e le murature.

#### **Art. 66 – Allineamenti / Distacco tra fabbricati o tra parti di essi**

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra gli edifici o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, dallo strumento urbanistico e dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Negli spazi interni definiti precedentemente come “ampio cortile” e “patio” possono affacciare ambienti vari.

Non sono consentiti nei “cortili” costruzioni di qualsiasi genere, anche parziali, e sporti superiori a 70 centimetri ad eccezione dei balconi scoperti il cui aggetto non deve superare i ml. 1,00 (uno); sono consentiti muri di recinzione se completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Non sono consentiti sporti di alcun genere nelle “chiostrine” e nei “cavedi”.

Negli spazi definiti “chiostrine” possono affacciare soltanto scale di servizio, w.c., stanze da bagno e, solo quando provviste di sistemi di aspirazione terminanti sulla copertura, le cucine; non possono affacciare gli ambienti abitabili, i forni e gli ambienti emananti esalazioni nocive e fastidiose.

Negli spazi definiti “cavedi” la superficie libera di pavimento non potrà essere inferiore a 1,20 mq. Non potrà servirsi dello stesso cavedio più di una unità immobiliare.

#### **Art. 67 – Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità**

Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

Per ogni ambiente costruito e destinato ad abitazione e/o alle attività ad essa assimilabili, deve essere assicurata:

- la salubrità dell'ambiente, garantendo l'assenza di infiltrazioni di acqua e/o di fonti produttrici di umidità sulle pareti e all'interno delle apparecchiature murarie che possano generare l'insorgere di muffe e altri processi degenerativi dei componenti edilizi e conseguenti effetti patogeni;
- un'adeguata ventilazione naturale dell'ambiente, garantendo il ricambio dell'aria interna per ridurre la concentrazione di vapore acqueo, di aria calda, di impurità nell'aria, di aeriformi nocivi, di creazione di flore batteriche, di aria viziata incompatibile per le funzioni olfattive e respiratorie dell'uomo;
- la generale condizione di benessere igrotermico degli utenti, mediante il mantenimento dell'umidità relativa dell'aria interna nei valori tollerabili e non nocivi per la salute.

A tal fine, tutte le strutture, le apparecchiature murarie, le coperture, gli altri elementi costitutivi dell'edificio, le tubazioni degli impianti di trasporto dei liquidi, devono essere realizzati con materiali di riconosciuta qualità e di ridotta caratteristica di imbibizione, comunque dotati o rivestiti di superficie adeguatamente impermeabile, che inibiscano le infiltrazioni liquide, l'accumulo di acque e di condensazione di umidità e permanere costantemente asciutti. Per la corretta ventilazione, invece, il ricambio dell'aria interna deve essere assicurato per mezzo di aperture verso l'esterno, di dimensioni adeguate al necessario numero di ricambi d'aria per ora, in rapporto alle necessità d'uso e alle attività da insediarsi nell'ambiente costruito.

I locali interrati, seminterrati o posti in piano terreno, devono avere il piano di calpestio debitamente isolato dal terreno mediante le soluzioni tecnico-costruttive indicate nei manuali (solaio, vespaio areato, ecc.).

Le murature perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedini collegate ad una rete di drenaggio oppure mediante impermeabilizzazione della superficie muraria.

Tutte le murature dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolate dalle infiltrazioni di umidità diffusa per capillarità e di risalita mediante l'applicazione di stratificazioni impermeabili continue interposte tra le fondazioni e le murature in elevazione.

La tenuta all'acqua degli elementi di chiusura verticali, dei paramenti, delle coperture e superfici esterne degli edifici, va operata, inizialmente, mediante il controllo delle caratteristiche di impermeabilità dei componenti edilizi da utilizzare, in base alla loro certificazione di conformità, e, in corso d'opera, verificando:

- l'assenza di infiltrazioni, impregnazioni e assorbimenti dell'acqua;
- la perfetta esecuzione e tenuta dei giunti, delle protezioni delle connessioni, delle testate e degli elementi costruttivi (ornate, parapetti, raccordi delle strutture con le tompagnature, ecc.);
- l'aderenza dei rivestimenti, l'adesione degli intonaci, la tenuta degli infissi, la sigillatura di vetrate e materiali trasparenti ecc., in rapporto alle relative classi di prestazioni e all'effettiva idoneità impermeabilizzante.

#### **Art. 68 – Impianti termici e di condizionamento**

Gli ambienti abitativi, gli ambienti di lavoro e, in generale quelli di stazionamento dell'uomo, devono essere dotati di impianti termici (di riscaldamento, condizionamento o climatizzazione) per l'adeguata e ottimale produzione del microclima interno in maniera da garantire il benessere delle persone occupanti e il corretto svolgimento delle attività previste in essi, con il minore consumo di energia connesso alla loro utilizzazione.

Gli impianti termici e gli impianti di climatizzazione (condizionamento dell'aria per mantenere in una condizione prestabilita temperatura, umidità, purezza, composizione e movimento dell'aria degli ambienti, sia in estate che in inverno), di nuova installazione, devono essere progettati e realizzati, oltre che in base ai principi dettati dalla "regola dell'arte" ed in conformità alle leggi in materia, in modo organico e compatibile con i sistemi costruttivi dell'immobile, con particolare attenzione alle caratteristiche termiche e coibentanti dei materiali, al fine di contenere, nei parametri prescritti dalle normative di settore, i consumi energetici dell'opera edilizia e l'inquinamento atmosferico.

Gli impianti termici, costituiti generalmente da un gruppo termico generatore di calore, dalla rete di distribuzione del fluido termovettore e dai corpi scaldanti (radiatori, termoconvettori, ventilconvettori), possono essere centralizzati, se al servizio di interi edifici, o autonomi, se al servizio di singoli alloggi.

Lo schema degli impianti, la tipologia e il sistema costruttivo di essi, quando non è prescritto il progetto esecutivo, devono essere documentati ed allegati alla certificazione di conformità rilasciata dall'installatore abilitato.

Le canne dei camini e dei termovettori, attraversanti parti murarie, devono essere rivestite con idoneo materiale isolante. Lo sbocco dei camini e delle canne di esalazione dei fumi combustibili deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle norme e ai regolamenti di settore vigenti, senza recare pregiudizio a terzi vicini.

Gli impianti termici sono tenuti in esercizio e correntemente verificati, in via ordinaria e straordinaria, dal responsabile dell'impianto (proprietario e/o inquilino) con tutti gli adempimenti prescritti dalle norme vigenti in materia, affidandone la manutenzione a ditta abilitata.

#### **Art. 69 – Requisiti di carattere termico ed energetico**

La progettazione e la realizzazione di nuovi edifici, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, debbono adeguarsi alla normativa vigente in materia ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza (v. art. 9 – D.P.R. 380/2001, L.R. 3/2009, D.Leg.vo 28/2011).

La realizzazione di impianti finalizzati alla produzione energetica da fonti rinnovabili, nonché quella degli interventi mirati alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, è consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto dei valori storici, morfologici, tipologici, architettonici degli edifici esistenti o di progetto e del contesto urbano o rurale circostante, fermo restando le norme tecniche di riferimento vigenti. Per gli edifici vincolati o ricadenti in zone o ambiti sottoposti a tutela paesaggistica, prevalgono le norme che regolano il vincolo o la tutela.

Tutti i progetti finalizzati al risparmio energetico e alla produzione di energia da fonti rinnovabili devono essere corredati da appositi elaborati e relazioni tecniche specialistiche, a firma di tecnico abilitato, asseveranti la conformità rispetto alla normativa di settore. La conformità deve essere ulteriormente asseverata e certificata nel momento della conclusione dei lavori con le firme della ditta esecutrice dell'impianto e del direttore dei lavori.

**Impianti solari.** I collettori solari ed i pannelli fotovoltaici devono essere collocati, preferibilmente, sulle coperture degli edifici o, nel caso di copertura a falda, adagiati sul manto di copertura o integrati nello stesso; rimane esclusa la possibilità di adagiare collettori o pannelli solari sulle coperture a falda dei "pignon", tipiche della tradizione costruttiva martinese.

Nel caso di copertura piana, i collettori o i pannelli solari possono essere installati sul lastrico solare, secondo inclinazione ed orientamento ottimali: in tal caso devono prevedersi accorgimenti utili al fine di evitare la vista dell'impianto dal piano stradale (arretramento dei pannelli, parapetto di altezza adeguata, eventuali schermature, ecc.).

E' comunque ammessa l'installazione di impianti solari sulle coperture degli edifici con modalità diverse da quelle sopra menzionate, a condizione di un'adeguata soluzione tecnica/architettonica compatibile con gli aspetti di decoro. Sempre a condizione della verificata compatibilità con l'ambiente circostante e gli aspetti di decoro, sono ammesse - ad esclusione della localizzazione sui lastrici solari - anche installazioni "integrate" su tettoie, pensiline, coperture di accessori, aggetti, frangisole, pergolati, ecc.. e comunque nei limiti dimensionali consentiti dal presente regolamento.

Le linee elettriche, le condutture e i cavidotti necessari per il collegamento dei vari componenti dell'impianto devono essere collocati sottotraccia o alloggiati in appositi cavedi. I serbatoi di accumulo, gli "inverter" e tutti gli altri componenti dell'impianto devono essere collocati, preferibilmente, all'interno dell'edificio o, se inseriti all'esterno, ad una distanza di arretramento o muniti di adeguate schermature tali da minimizzare l'impatto visivo dal piano stradale.

Fatti salvi gli immobili e le zone vincolati o sottoposti a tutela paesaggistica, l'installazione di impianti solari termici e di impianti fotovoltaici su edifici esistenti sono considerati interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della normativa vigente, e quindi realizzabili con la semplice comunicazione di inizio lavori (C.I.L.), quando:

- i pannelli sono aderenti o integrati nei tetti degli edifici o delle strutture accessorie (pergolati, tettoie, ecc.) con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda;
- la disposizione dei pannelli sia arretrata di 2,00 metri dalla perimetrazione del parapetto e non fuoriesca dal filo dello stesso più di 0,20 metri, nel caso di copertura piana con parapetto "opaco" (in muratura);
- i componenti dell'impianto non modificano la sagoma degli edifici stessi;
- la superficie dell'impianto non è superiore a quella della copertura;
- la realizzazione dell'impianto non comporta la realizzazione di vani tecnici a vista.

**Impianti geotermici.** Gli impianti di geotermia con pompe di calore, sia a sistema superficiale orizzontale che a sonde verticali profonde, possono essere realizzati in tutto il territorio comunale, compatibilmente con le caratteristiche geologiche del sito, fatte salve le eventuali norme di salvaguardia e di tutela degli immobili e il rispetto delle norme in tema di acustica.

Tutte le apparecchiature dell'impianto devono essere collocate preferibilmente in apposti vani tecnici interni agli edifici od interrati o, quando non si possa evitare la soluzione esterna, in completa integrazione architettonica con l'edificio interessato e con l'ambiente circostante.

**Sistemi solari passivi.** L'utilizzo di sistemi e tecniche di captazione, accumulo, controllo e utilizzo dell'energia solare (sistemi solari passivi: muretti di accumulo, pareti e coperture ventilate, finestre e serre solari, pareti e tetti verdi, camini solari, ecc.) devono essere progettati e realizzati in armonia architettonica con i criteri tipologici e funzionali dell'edificio.

La realizzazione di serre o verande solari è subordinata alle prescrizioni tecniche e limitazioni dimensionali e d'uso previste nel Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 14 del 12/02/2013 "Regolamento di attuazione della Legge Regionale n.13/2008 Norme per l'Abitare Sostenibile".

**Isolamento termico.** Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e nelle ricostruzioni degli edifici, le murature esterne e le coperture degli ambienti destinati ad abitazione devono avere un coefficiente di trasmissione termica non superiore ai valori introdotti dalla legislazione vigente in materia di risparmio energetico nell'edilizia.

Nelle condizioni di occupazione e di uso delle unità immobiliari, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Le opere di miglioramento energetico degli edifici esistenti che prevedono interventi di isolamento termico sulle pareti verticali, sulle partizioni orizzontali e sulle coperture, oppure la sostituzione degli infissi e delle partizioni vetrate, la realizzazione di frangisole e di elementi aggettanti a protezione delle superfici vetrate, devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario che, nel rispetto dei caratteri architettonici e funzionali, interessi l'edificio nella sua globalità.

#### **Art. 70 – Ulteriori requisiti per il contenimento energetico degli edifici**

Ai fini del contenimento dei consumi di energia e di riduzione dell'inquinamento derivanti dall'uso di elettricità per l'illuminazione artificiale degli edifici pubblici o privati, delle parti comuni interne od esterne, è prescritto l'uso di dispositivi mirati a limitare i consumi, quali interruttori locali, temporizzatori, sensori di presenza, fotocellule, ecc..

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di trasformazione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria, gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati o adeguati prevedendo



l'obbligatoria installazione di sistemi di regolazione termica (valvole termostatiche, termostati ambiente, ecc.) capaci di comandare in autonomia i singoli elementi di diffusione del calore e di garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti entro i limiti stabiliti dalla norma.

#### **Art. 71 – Isolamento acustico / Limiti di tollerabilità dell'inquinamento acustico**

La difesa dai rumori va perseguita contenendo nei valori tollerabili l'impatto acustico esterno (a livello urbano ambientale) e interno degli edifici.

L'impatto acustico esterno, per costituire elemento essenziale della qualità urbana, va perseguito contenendo i valori limite di attenzione entro quelli stabiliti dalle norme vigenti in materia, in rapporto all'immissione e alla qualità delle sorgenti sonore, alle ore diurne e notturne e alle tipologie delle aree urbane (zonizzazione acustica del territorio).

L'impatto acustico interno va perseguito attraverso la corretta progettazione e l'utilizzo di appropriati materiali e sistemi costruttivi degli ambienti costruiti, in modo che i rumori, ai quali possono essere sottoposti gli utenti, restino nei livelli tollerabili da non nuocere alla salute e da non disturbare le condizioni di riposo e di lavoro.

La protezione dai rumori riguarda, quindi, sia la trasmissione dei rumori esterni urbani, eventualmente quantificati nel piano acustico urbano, all'interno degli edifici, sia la trasmissione dei rumori prodotti all'interno degli edifici nel circostante ambiente urbano. Ne deriva che tale protezione deve essere funzionalmente in rapporto alla destinazione d'uso degli ambienti interni, a quelle dell'edificio circostante ed alle funzioni urbane di contesto, di tipo sia passivo che attivo, in modo che l'isolamento acustico del fabbricato costituisca un efficace filtro alla trasmissione delle onde sonore in entrambi i sensi; dall'esterno verso l'interno (rumore indotto) e viceversa, dall'interno verso l'esterno con l'attenuare gli effetti acustici delle fonti sonore interne, trasmissibili tra gli ambienti dello stesso fabbricato attraverso pareti, intradossi ed estradossi di solai, soffitti e sovrastanti pavimenti (rumore di calpestio).

Per contenere l'introduzione dei rumori nell'ambiente in misura da non provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi e dei monumenti, interferenze con la regolare fruizione degli ambienti aperti alla libera frequentazione, è necessario ridurre, anche con adeguati accorgimenti, le fonti di emissione delle sorgenti sonore, in via preferenziale entro il valore di qualità, oppure entro il valore d'attenzione e comunque non oltre il valore limite di tollerabilità dell'inquinamento acustico.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e nelle ricostruzioni degli edifici devono essere rispettati i criteri di isolamento acustico previsti dal D.P.C.M. 05.12.1997 "Determinazioni dei requisiti acustici passivi degli edifici".

#### **Art. 72 – Impianti idrici**

In ogni edificio deve essere assicurata una dotazione minima di acqua destinata al consumo umano non inferiore a 150 litri/abitante/giorno (D.P.C.M. 4 marzo 1996).

Le acque destinate al consumo umano devono essere salubri e pulite, esenti da microrganismi e parassiti, tali da soddisfare i requisiti minimi previsti dalle norme vigenti.

Ogni edificio deve essere provvisto di impianto idrosanitario in grado di assicurare, in qualsiasi momento e anche contestualmente in ogni punto di consumo, la fornitura e l'approvvigionamento di acqua potabile, derivata dalla rete pubblica (acquedotto) o da corpi idrici, secondo le esigenze dell'utenza e con la necessaria pressione. Dove il funzionamento della rete idrica può risultare intermittente, possono essere installati idonei serbatoi di riserva, nei piani bassi o in copertura degli

edifici, aventi capacità non superiore al consumo di tre giorni, computato, per gli edifici residenziali, a un fabbisogno

di 800-1200 litri per abitazione; i serbatoi, qualunque sia il materiale dell'involucro, devono essere a tenuta stagna, muniti di coperchio e scarico di fondo per le operazioni d'ispezione e manutenzione, valvole di ritegno e troppo pieno.

Gli impianti di distribuzione idrica devono essere realizzati con materiali di certificata qualità, in conformità alle vigenti norme in materia e devono garantire una distribuzione sufficientemente uniforme a tutti i piani dell'edificio, anche a mezzo di sistemi di sollevamento e controllo di pressione (autoclave, elettropompe, ecc.).

Nelle nuove costruzioni, le colonne montanti devono essere sistemate e ancorate in appositi cavedi, dotate di saracinesche intermedie, in modo da garantire una corretta gestione delle manutenzioni e consentire interventi di riparazione senza interruzione di tutte le utenze.

Gli attacchi alla rete pubblica sono gestiti dall'ente AQP.

Nelle zone sprovviste di rete pubblica, è consentito l'approvvigionamento mediante uso di cisterne, pozzi o serbatoi, **realizzati con materiali idonei a contenere acqua potabile ed approvvigionati tramite autocisterne regolarmente autorizzate e rifornite presso punti di prelievo consentiti, verificabili tramite documentazione di rito in conformità ai parametri chimici e microbiologici previsti dalla normativa vigente (D.Leg.vo 31/2001), con successivi controlli periodici di analisi degli stoccaggi da effettuarsi tramite laboratori accreditati.** L'esecuzione di pozzi e cisterne per l'accumulo di acque potabili deve rispondere ai requisiti di tenuta stagna e deve essere obbligatoriamente distanziata da fogne, pozzi neri, concimaie e simili nella misura stabilita dalle norme vigenti.

#### **Art. 73 – Requisiti per il contenimento dei consumi idrici**

Nei nuovi edifici ed in quelli oggetto di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria degli impianti, qualunque sia la destinazione d'uso, sono prescritti i seguenti accorgimenti tecnici al fine di garantire un effettivo risparmio idrico:

- installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria-acqua, riduttori di flusso e simili;
- installazione di cassette idriche per water dotate di doppio pulsante per lo scarico di almeno due volumi diversi di acqua, a seconda dell'esigenza.

Sempre al fine del contenimento del consumo di acqua potabile, almeno nelle nuove edificazioni deve essere previsto un sistema di recupero e accumulo delle acque piovane, provenienti esclusivamente dalle coperture dell'edificio, da utilizzarsi per l'irrigazione e la pulizia delle aree esterne lastricate e, ove si prevedano impianti di distribuzione duali, per l'alimentazione di elettrodomestici, cassette di scarico dei water e per usi tecnologici (impianti di climatizzazione, di riscaldamento, ecc.).

L'accumulo delle acque piovane deve avvenire in apposite cisterne interrato, di adeguata capacità e munite di valvola di rifiuto, previa filtrazione.

#### **Art. 74 – Impianti igienici**

Ogni unità abitativa deve essere dotata di almeno un locale destinato a servizio igienico completo di tazza w.c., bidet, lavabo, doccia o vasca, **non comunicante direttamente con locali di soggiorno e con le caratteristiche di cui all'art. 85 del presente regolamento.**

Negli uffici e nei negozi, il numero degli apparecchi igienici deve essere proporzionato al numero degli utenti e, comunque, non inferiore ad una tazza w.c. e a un lavabo ogni dieci utenti. Nei pubblici esercizi, ove sia prevedibile una prolungata permanenza di persone, devono prevedersi uno o più

servizi per il personale e servizi separati per il pubblico, nel numero e nelle proporzioni stabiliti dai regolamenti vigenti.

Negli altri luoghi di lavoro, il numero degli apparecchi igienici deve essere proporzionale al numero degli utenti e, comunque, non inferiore ad una tazza w.c. e una doccia ogni dieci utenti e ad un lavabo ogni cinque utenti.

Gli edifici destinati a dormitori, convitti, educandati e simili devono essere dotati di un locale igienico per ogni venti persone. Per gli altri edifici speciali, si rimanda alla corrispondente normativa ed ai regolamenti vigenti.

**Nei locali ove si svolgono attività lavorative è ammessa la ventilazione artificiale, purché connessa a sistemi tecnici adeguati e rispondenti alle caratteristiche dei regolamenti vigenti in materia.**

#### **Art. 75 – Impianti di fognatura**

Gli scarichi delle acque reflue degli edifici civili devono essere assicurati da reti di evacuazione tecnicamente ben proporzionate in rapporto all'utenza, che soddisfino l'igiene dell'edificio, in uno con il benessere respiratorio e olfattivo, senza produrre contaminazioni del suolo e del sottosuolo delle aree limitrofe, nonché delle falde acquifere superficiali e profonde dell'area interessata dalla costruzione, nel rispetto delle norme specifiche in materia.

Per il dimensionamento dell'impianto fognante occorre tenere conto delle portate dello scarico totale degli apparecchi idrosanitari presenti, ridotte in funzione dell'applicazione del fattore di contemporaneità, scegliendo, in rapporto alle esigenze tecniche dell'edificio da servire, il più idoneo sistema di ventilazione dell'impianto e la giusta pendenza dei tratti di collettori (valori ottimali 1,5 - 4%) per garantire le velocità di deflusso fluido ottimale idonee a favorire l'autopulizia delle condotte, in funzione delle caratteristiche di scabrezza dei materiali costitutivi delle tubazioni.

Nelle nuove costruzioni, l'impianto fognante deve essere separato in acque bianche e nere, indipendentemente dal fatto che sia presente la rete fognaria separata, sistemando le colonne montanti in appositi cavedi ed intercettando quanti più punti ispezionabili, in modo da garantire una corretta gestione delle manutenzioni.

Le acque reflue devono essere convogliate nella rete della fognatura pubblica, a mezzo di tubazioni poste ad una distanza di almeno un metro dai muri perimetrali degli edifici, previa interposizione di sifone ispezionabile a chiusura ermetica. Gli scarichi in fognatura pubblica devono essere gestiti dall'ente preposto al servizio idrico integrato (AQP).

Qualora non esista la rete di fognatura pubblica, le acque reflue devono essere trattate con i sistemi di depurazione e di smaltimento previsti dalla normativa vigente, con impianto privato di adeguata portata in base al carico insediativo e alla destinazione d'uso dell'edificio. Ai fini del regolare utilizzo dell'impianto è obbligatorio richiedere ed ottenere la relativa autorizzazione allo scarico comunale, ai sensi delle normative vigenti, nazionali (D.Leg.vo 152/2006) e regionali (R.R. 26/2011).

Nei nuovi edifici e nelle nuove urbanizzazioni, le acque pluviali, quando non riutilizzate, devono essere raccolte e smaltite, previo trattamento depurativo, negli strati superficiali del sottosuolo, secondo le modalità e le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti in materia.

L'impianto fognante deve essere realizzato a "regola d'arte" e conformemente alle norme tecniche di settore, la cui risultanza di conformità deve essere asseverata dalla ditta installatrice con il rilascio della relativa dichiarazione.

#### **Art. 76 – Impianti elettrici**

Gli impianti elettrici al servizio dei fabbricati devono essere realizzati in conformità alle migliori “regole dell’arte” e alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari (leggi, decreti, norme UNI, regolamenti CEI) e, nei casi previsti dalla normativa, in base alla progettazione esecutiva, con il rilascio, a lavori ultimati, di regolare documentazione e certificazione da parte dell’installatore. Tanto vale anche per i correlati impianti di illuminazione, che devono evitare i flussi luminosi dispersi (inquinamento luminoso) rispondendo alla norma di settore vigente (Legge Regione Puglia n. 15/2005 e Regolamento n. 13/2006).

L’esecuzione degli impianti elettrici deve avvenire mediante l’installazione di materiali e apparecchiature, aventi caratteristiche di qualità attestate da marchi o da autocertificazioni del produttore, e in modo da garantire il più alto grado di sicurezza, la corretta manutenzione per conservarne l’efficienza e la sicurezza nell’esercizio e la concreta verifica per il controllo della protezione dai contatti diretti ed indiretti, dai sovraccarichi e dai cortocircuiti.

In linea generale, fermo restando gli impianti soggetti a progettazione esecutiva e a particolari prescrizioni operative, la scelta e l’installazione dei componenti elettrici per gli impianti di tipo “civile” deve riguardare almeno le seguenti caratteristiche:

- il quadro elettrico, adeguato a contenere le apparecchiature di sezionamento e di comando, quelle di protezione dei circuiti contro le sovracorrenti e di protezione differenziali, a mezzo di interruttori magnetotermici e differenziali, secondo le caratteristiche elettriche prescritte dalle norme tecniche CEI;
- la suddivisione dell’impianto in diversi circuiti, in modo da evitare inconvenienti in casi di guasto e da facilitare le ispezioni, le prove e la manutenzione in condizioni di sicurezza;
- la scelta dei conduttori, dei componenti e degli apparecchi, con riferimento al tipo d’isolamento e alla massima temperatura d’esercizio, in funzione della tipologia di posa in opera, per i quali deve assicurarsi il grado di protezione degli involucri da ingresso dell’acqua e dei corpi solidi (codice IP), protezione da fonti di calore, dal contatto da sostanze corrosive o inquinanti, da urti, da vibrazioni e da altre sollecitazioni meccaniche, in modo da evitare danni alle guaine, agli isolamenti e alle loro terminazioni;
- la previsione di interruttori automatici e fusibili per interrompere un sovraccarico o un corto circuito prima che le sovracorrenti possano produrre un riscaldamento nocivo all’isolamento, ai collegamenti e ai terminali dei cavi oltre che all’ambiente che circonda gli stessi;
- la messa a terra degli impianti, ai fini della funzionalità e della sicurezza, nelle forme tecniche più idonee suggerite dalle apposite norme CEI in rapporto alle tipologie costruttive degli edifici, comunque in modo da proteggere le persone e i manufatti dalle correnti di guasto verso terra e dalle scariche atmosferiche che, per effetto di surriscaldamenti dell’isolante, possano provocare principi d’incendio e che possano fare assumere alle masse metalliche dell’edificio potenziali elevati e tali da diventare pericolosi per l’integrità degli utenti.

I punti di allaccio alla rete elettrica per edifici residenziali condominiali e per quelli a destinazione non residenziale sono sistemati in apposito vano, o ambiente unico, sistemato ai piani terreni o seminterrati, facilmente accessibili, la cui ubicazione va concordata con l’ente fornitore di corrente a bassa tensione.

La tenuta degli impianti elettrici a norma di sicurezza costituisce interesse di carattere generale, oltre che d’interesse dei privati utenti. La sicurezza è garantita dai proprietari degli immobili attraverso soggetti aventi i requisiti tecnico-professionali prescritti.

#### **Art. 77 – Canne fumarie**

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, gli scaldacqua, stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti per l’eliminazione dei prodotti della

combustione, prolungate al di sopra della copertura, tetto o terrazza, per almeno un metro **al disopra dei parapetti** e la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi ad almeno metri 10 da qualsiasi finestra a quota superiore o uguale in ottemperanza alle normative ed ai regolamenti vigenti del settore.

**Le canne fumarie devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentata all'esterno. Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia: le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.**

Per le nuove costruzioni le canne fumarie non possono essere esterne alle murature di facciata, ma debitamente incassate e costituite da materiali impermeabili ad evitare macchie all'esterno della muratura. Eccezioni possono essere concesse alla collocazione di canne fumarie nei retrospetti degli edifici, non direttamente visibili dalla viabilità pubblica. La canna fumaria sui prospetti a vista può essere consentita in deroga solo se costituisce una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali o industriali devono essere muniti **di sistemi di depurazione dei fumi, mediante opportune apparecchiature fumivore, riconosciuti idonei , per quanto di competenza, dagli Enti (Igiene Pubblica, Spesal, ARPA, U.T.C., Vigili del Fuoco) e conformi alle norme contro l'inquinamento atmosferico ed in materia di sicurezza.**

**Tutte le attività commerciali ed artigianali alimentaristiche (ristoranti, pizzerie, friggitorie, rosticcerie, ecc...) e non alimentaristiche (officine meccaniche, lavanderie, ecc...) devono essere dotate di idonei sistemi di aspirazione di fumi, odori e vapori, canalizzati in canne fumarie regolamentari con le caratteristiche di cui ai punti precedenti.**

**Esclusivamente per le attività alimentaristiche di pizzeria al taglio, qualora il forno per la cottura sia elettrico e nell'immobile non sia possibile realizzare la canna fumaria (impossibilità comprovata con adeguata documentazione), è consentito lo scarico terminale dei fumi a parete, dopo adeguata filtrazione tramite l'installazione di dispositivi meccanici certificati di abbattimento dei fumi, odori e vapori, in posizione tale da non creare disturbo o disagi ai passanti ed al vicinato, previo parere della ASL.**

#### **Art. 78 – Migliorie igieniche di edifici esistenti**

Ai fabbricati esistenti devono essere apportate le migliorie indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione, per ogni unità abitativa, di un locale igienico areato secondo le norme sopra descritte.

Non si possono realizzare né conservare latrine, con relative condutture, sporgenti dalle murature quando questi siano visibili da spazi pubblici o privati.

#### **CARATTERISTICHE DI ABITABILITA' / AGIBILITA'**

##### **Art. 79 – Piani interrati**

I piani risultanti totalmente al di sotto del livello della realizzata sistemazione esterna non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici ed a qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini e alle autorimesse e alle deroghe di cui al successivo **art. 82 in base alle specifiche destinazioni d'uso previste.**

Per i locali da adibire ad autorimesse, a locali per gli impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili o a locali di deposito di materiale pericoloso, devono essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti, con l'eventuale rilascio di pareri obbligatori.

Il deflusso delle acque reflue dell'edificio che avviene ad una quota inferiore al piano interrato può essere convogliato nella rete pubblica mediante un idoneo sistema di sollevamento, **con pompa di riserva**, che garantisca, comunque, l'eliminazione di qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve assicurare il sufficiente ricambio dell'aria **previsto dalla normativa vigente**.

#### **Art. 80 – Piani seminterrati**

I piani risultanti parzialmente al di sotto del livello della realizzata sistemazione esterna possono essere adibiti a laboratori, uffici, negozi (**no abitazioni**) e simili soltanto se nessun punto del pavimento è a quota inferiore di 1,00 metro rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna.

Nei casi in cui il lato "a monte" dell'edificio è interrato per più di 1,00 metro (o completamente interrato) e il lato "a valle" è complanare al piano di calpestio del locale, gli ambienti possono essere adibiti a laboratori, uffici, negozi, e simili nella parte di locale "fuori terra" ottenuta per intersezione tra la linea ideale congiungente la sistemazione esterna a monte e a valle (corrispondente ai fronti di massima estensione) e la parallela al pavimento fino alla mezzeria dell'altezza utile del locale.

Nei piani seminterrati, i servizi (bagni, w.c., lavanderie, (**no cucine**), ecc.) e gli ambienti accessori (ripostigli, disimpegni, spogliatoi, ecc.) funzionali per l'esercizio d'uso dell'immobile possono essere collocati e/o ricavati nella parte "interrata" del locale, a condizione di una adeguata previsione di sistemi e/o meccanismi forzati a garantire l'aerazione e la ventilazione degli stessi. In tali casi, la parte "fuori terra" deve essere fisicamente distinta dalla parte "interrata" del locale tramite opportuna separazione muraria, ove sono consentite solo le aperture di comunicazione verso i servizi e gli accessori.

L'altezza utile interna deve essere, comunque, mai inferiore a 2,70 metri e non inferiore all'altezza prescritta dalle norme specifiche per particolari destinazioni d'uso.

#### **Art. 81 – Luci per sotterranei, griglie**

Le finestre per gli ambienti sotterranei possono essere aperte nella fascia di zoccolatura delle facciate degli edifici, purché munite di opportune difese metalliche.

Nei soli casi in cui non è possibile illuminare altrimenti gli ambienti sotterranei, è consentita la collocazione di vetromattoni antisdruciolevoli e di griglie metalliche zincate "antitacco", a filo di pavimento, sui marciapiedi in aderenza allo zoccolo dell'edificio. Tali applicazioni possono essere concesse per una larghezza non superiore a 60 cm (secondo la normale al prospetto dell'edificio) e per un'estensione massima di 0,60 mq, solo su marciapiedi di larghezza superiore a 80 cm.

E' vietato l'accesso ai sotterranei dalle aperture praticate sui marciapiedi, se non per esigenze di prevenzione incendi previste dalle norme vigenti.

In caso di deterioramento o di rottura delle griglie o dei vetromattoni e nel caso di variazione della pendenza stradale, il titolare della concessione è obbligato alla immediata riparazione e/o sostituzione. L'apertura delle griglie o delle lucifere sui marciapiedi pubblici è soggetta a concessione, ovvero al pagamento di una tassa annua. La concessione si intende accordata con la facoltà degli organi comunali di imporre ulteriori condizioni, modificazioni o anche la revoca della stessa. Nel caso la

concessione venga revocata, l'eliminazione della griglia o della lucifera e della relativa apertura è a carico del concessionario, senza che quest'ultimo possa invocare alcuna indennità di sorta.

#### **Art. 82 – Particolari deroghe ai piani interrati, seminterrati e sottotetti**

Sono concesse le deroghe per il recupero dei locali interrati, seminterrati e sottotetti previste dalla Legge Regionale 15 novembre 2007, n. 33 (v. Allegato "C") con le limitazioni di cui all'art.3 della medesima legge **che prevede, in particolare, l'obbligo da parte del Consiglio Comunale di definire condizioni e modalità di recupero di detti locali.**

#### **Art. 83 – Piani terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni od uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere convenientemente impermeabilizzati, come indicato al precedente art. 68, ed avere un'altezza utile interna al netto di eventuali controsoffittature non inferiore a 2,70 metri.

I piani terreni adibiti a negozi, laboratori, luoghi di riunione di uso pubblico e simili, devono avere altezza libera interna non inferiore a 3,00 metri, salvo diversa prescrizione di norme specifiche **e comunque mai inferiori a 2,70 mt., purchè non si tratti di attività insalubri (altezza mai inferiore a mt.3,00);** quelli adibiti a rimesse fino a due vetture (siano esse auto, carri a trazione animale, trattori agricoli e simili) oppure adibiti a deposito di cicli, motocicli, carrozzine e simili, possono avere un'altezza utile di 2,30 metri. Per i piani terreni da adibire a negozi, laboratori, luoghi di riunione di uso pubblico e simili, di edifici esistenti alla data 21/11/1976, data di efficacia del previgente Regolamento Edilizio, l'altezza utile non può essere inferiore a m 2,70, **ad eccezione delle attività insalubri la cui altezza non potrà essere mai inferiore ai 3,00 metri**, previo parere favorevole ASL.

#### **Art. 84 – Piani sottotetto o mansardati**

1. Nei nuovi edifici l'utilizzazione dei volumi compresi nella sagoma delle coperture in modo da realizzare locali regolarmente agibili da adibirsi ad usi abitativi, deve soddisfare tutti i requisiti di altezza, superficie, illuminazione ed aerazione indicati nei precedenti articoli, tenuto conto che l'altezza minima di ciascuna parete non può essere inferiore a m. 2,30 e l'altezza interna media non può essere inferiore a **m. 2,70.**

#### **Art. 85 – Norme comuni a tutti i piani destinati ad abitazione**

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Gli ambienti abitabili di ogni alloggio devono fruire di illuminazione ed aerazione diretta ed adeguata.

Gli ambienti **accessori (ripostigli, disimpegni, spogliatoi, ecc...) possono essere sprovvisti di illuminazione diretta.**

**La stanza da bagno deve possedere una superficie non inferiore a mq. 4,50 ed una finestra che misuri almeno mq. 0,50 di luce libera.**

**Sono ammesse dimensioni inferiori, purché con :**

**a) superficie del pavimento non inferiore a mq. 1,20;**

**b) lato minore non inferiore a mq. 0,90;**

**c) finestra di dimensioni non inferiori a mq. 0,50 ovvero idoneo sistema di ventilazione forzata;**

**d) esistenza nell'alloggio di almeno un altro locale di uguale categoria con dimensioni della superficie del pavimento e della finestra regolamentari.**

**La stanza da bagno, quando non areata direttamente, deve essere munita di appositi ed adeguati meccanismi di aerazione forzata.**

**Almeno il bagno regolamentare deve essere dotato di vaso, bidet, piatto doccia o vasca da bagno, lavabo. Sono ammesse deroghe per edifici esistenti nel centro storico ed in ambienti che per tipologia costruttiva e caratteristiche dell'immobile si rapportino ad un recupero storico-artistico, avente valenza anche turistica (masserie, trulli, ecc..), all'interno del territorio comunale.**

Il piano terra, adibito ad abitazione, deve avere altezza interna di metri 2.70. I piani superiori, compresi i piani rialzati, devono avere altezza minima interna di 2,70 metri.

L'altezza utile interna è riducibile a 2,40 metri per corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli e spogliatoi.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq.

Le stanze da letto singole devono avere una superficie minima di 9,00 mq; le camere doppie una superficie di almeno 14,00 mq.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno 14,00 mq.

Il posto cottura, quando annesso ed in ampia comunicazione col locale di soggiorno, deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

**Le cucine in vano autonomo, negli alloggi con superficie netta superiore a 100 mq., devono avere superficie non inferiore a 9,00 mq.**

Gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima, comprensiva dei **servizi igienici**, non inferiore a 28 mq se ospitanti una sola persona, e di 38 mq se ospitanti due persone. **Oltre la porta d'ingresso, lo stesso deve possedere almeno una finestra apribile all'esterno, di superficie pari ad 1/8 rispetto a quella di calpestio del vano.**

#### **Art. 86 – Scale**

Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione o quelli esistenti risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, devono essere dotati di una scala comune, in apposito vano, di dimensioni e caratteristiche regolamentari, specie ai fini della sicurezza.

Il vano delle scale comuni a più alloggi deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Non è consentito l'accesso, nel predetto vano, da locali adibiti a trattorie, negozi, magazzini o a pubblico spettacolo, laboratori rumorosi o maleodoranti o, comunque, recanti disturbo.

Le scale che servono due soli piani con non più di due alloggi a piano, possono essere illuminate dall'alto purché la presa di luce abbia dimensioni superiori ad 1/3 dell'area del vano scala.

Le scale che costituiscono parte comune devono avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza delle rampe non inferiore a 1,20 metri;
- andamento regolare, con rampe possibilmente rettilinee prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne un utilizzo disagiata;
- gradini regolari, di norma rettangolari, con pedata e alzata costanti per l'intero sviluppo della rampa;
- pedata non inferiore a 28 centimetri ed alzata di misura tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra 62 e 64 centimetri;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla rampa (1,20 metri), pianerottoli di arrivo mai inferiori a 1,30 metri e, se dotati di ascensore, mai inferiori a 1,50 metri;
- corrimano su almeno un lato della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a 1,00 metro, misurata al centro della pedata, e conformata in modo tale da non essere attraversabile da una sfera del diametro di 10 centimetri;



- ulteriori prescrizioni impartite dalla normativa di sicurezza e dalle disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche.

Nelle case di abitazione unifamiliare, sono ammesse scale interne a rampa o a chiocciola; le rampe delle scale devono avere larghezza non inferiore a 0,80 metri e le scale a chiocciola prescindono da dimensioni minime.

#### **Art.87 Soppalchi**

I soppalchi nei vani abitabili o vani per uffici o attività commerciali o artigianali sono ammessi quando:

- non interessano pareti finestrate
- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 1/2 della superficie del vano;
- l'altezza massima non sia inferiore a metri 2,20 sia superiormente che inferiormente al soppalco stesso;
- i soppalchi siano aperti e la parte superiore sia munita di balaustra;
- la superficie aero-illuminante del locale sia almeno pari alla somma delle superfici spettanti alla parte di locale libero e alla superficie superiore ed inferiore del soppalco medesimo nel rapporto di 1/8 con la superficie finestrata ;

Non sono ammesse deroghe ai parametri di cui sopra.

## PARTE QUINTA: ULTERIORI NORME PER COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA

### Art. 88 – Costruzioni ad uso residenziale

Le costruzioni ad uso residenziale in zona agricola ed extraurbana, quando consentite dalla strumentazione urbanistica, sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, precedentemente illustrate, e alle seguenti ed ulteriori prescrizioni.

Le scelte progettuali, lasciate alla libera espressione, devono garantire, dal punto di vista “ambientale”, una felice integrazione ed un generale carattere di “essenzialità”, in termini di impatto dimensionale e di coerenza stilistica, rispetto alle caratteristiche del contesto, privilegiando posizionamenti adeguati e defilati rispetto alle costruzioni tradizionali in pietra e alle vegetazioni esistenti.

Le coperture devono avere andamento piano ed orizzontale, e/o voltate escludendo categoricamente tetti inclinati o a falda (fatta eccezione per le costruzioni a “cummersa” con volte sottostanti); per l’accessibilità delle terrazze, a livello del lastrico solare, è particolarmente suggerito l’inserimento di scalette esterne, ricavate ove è possibile dallo spessore murario, secondo soluzioni simili a quelle esistenti sui manufatti tradizionali.

Sempre ai fini della incentivazione delle tecniche costruttive tradizionali, sono ammesse e caldegiate coperture archivoltate (volte a botte, a padiglione, a crociera, ecc.); la realizzazione di coperture a “trullo” o a “pignon” è possibile mediante metodologie quanto più tradizionali, compatibilmente con la normativa antisismica (D.M. Infrastrutture 14 gennaio 2008).

Anche per le opere di finitura l’indirizzo è rivolto alle tecniche tradizionali, adoperando materiali e cromatismi che garantiscono il migliore effetto di inserimento nel paesaggio circostante.

Dal punto di vista igienico-sanitario, fatti salvi i requisiti di generale prescrizione indicati negli articoli precedenti, le costruzioni devono rispondere alle ulteriori seguenti caratteristiche:

- le costruzioni devono essere realizzate in terreno ben asciutto (la cui falda acquifera sia sufficientemente profonda da evitare rilevanti e dannosi fenomeni di umidità di risalita) e provviste di adeguate intercapedini specie in corrispondenza di terrapieni o costoni di roccia;
- in assenza di scantinati, gli ambienti del piano terreno devono essere poggiati su vespaio ben ventilato e di idoneo spessore, oppure su soletta adeguatamente isolata e coibentata;
- i locali dell’eventuale piano interrato, ancorché ben areati ed illuminati, non possono essere adibiti ad abitazione;
- gli ambienti residenziali e i locali a stretto servizio o dipendenza, non possono prevedere comunicazioni interne con le stalle, anche se ricavate da passaggi o corridoi e se chiuse con infissi.

Ogni casa d’abitazione deve essere dotata di una sufficiente dotazione di acqua potabile (cisterna idrica) nei casi di assenza della rete di acquedotto. Altresì, ogni abitazione deve essere munita di impianto di depurazione delle acque reflue di scarico, con adeguato sistema di raccolta e di eventuale smaltimento regolarmente autorizzato ai sensi delle vigenti normative di settore (D.Leg.vo n. 152/2006).

### Art. 89 – Interventi su costruzioni tradizionali esistenti (trulli, lamie, pignon, casine, ecc.)

Per le costruzioni in pietra appartenenti alla tradizione costruttiva martinese (trulli, lamie, casine, pignon, ecc.) esistenti in zona rurali sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti precedentemente. E’ comunque vietata la demolizione dei trulli fuori dal perimetro del centro abitato. Sono altresì possibili mutamenti della destinazione d’uso e ampliamenti nei limiti disposti dallo strumento urbanistico e dalle normative speciali in tema di tutela paesaggistica.

In generale, anche quando non sussistano vincoli di particolare interesse, vanno conservate le caratteristiche ambientali tipiche dei luoghi, con particolare riferimento ai trulli e alle costruzioni in pietra, all'orografia del terreno e alle piantumazioni esistenti.

Gli obiettivi da perseguire e i requisiti da soddisfare per gli interventi sui manufatti di pietra, di tradizionale manifattura, corrispondono ai seguenti:

- conservazione dell'identità morfotipologica, costruttiva, materica e geometrica del manufatto attraverso la valorizzazione della qualità architettonica esistente, la riproposizione dei caratteri tipologici ed architettonici del manufatto (anche quando brani architettonici siano di difficile recupero per le condizioni di degrado delle strutture e dei paramenti), l'uso di materiali e tecniche costruttive già utilizzati per la costruzione del manufatto rurale sul quale si interviene e, ove possibile, il recupero e il riuso di materiale da costruzione proveniente dallo stesso;
- mantenimento ed implementazione compatibile delle caratteristiche bioclimatiche del manufatto e del suo contesto rurale attraverso il mantenimento in uso di elementi costruttivi originari restituendone le capacità prestazionali e gli opportuni adeguamenti tecnologici ed igienico-sanitari che non alterino l'identità del bene;
- eliminazione dei detrattori che ne alterino l'identità originaria attraverso la riproposizione dei caratteri tipologici ed architettonici del manufatto, intervenendo, dove necessario, all'eliminazione di parti del fabbricato che hanno, nel tempo, alterato tali caratteri e ricostruendo le stesse secondo i presenti requisiti tecnici generali;
- reversibilità delle manomissioni e delle opere senza alterazioni permanenti del bene attraverso l'adozione di strategie di intervento che prevedano la totale reversibilità della trasformazione;
- conservazione delle "visuali di paesaggio" attraverso il recupero del contesto ambientale rurale e paesaggistico del manufatto.

Per la corretta interpretazione degli indirizzi di tutela e la completa valorizzazione del patrimonio esistente, le opere sulle tradizionali costruzioni in pietra devono corrispondere alle seguenti direttive e prescrizioni operative:

- sia esclusa la sostituzione di sistemi voltati con sistemi di copertura diversi, in modo particolare con sistemi a solaio piano latero-cementizi, quando non sia dimostrata l'impossibilità tecnico-operativa di operare con i sistemi archivoltati di tradizionale manifattura;
- siano esclusi lo svuotamento radicale dei sistemi murari dell'involucro dell'edificio e tutti gli interventi che ne riducano lo spessore o che ne modifichino la composizione, se non a livello localizzato e puntiforme;
- siano preservati tutti gli elementi architettonici originali per i quali vanno effettuati interventi di restauro, escludendone la sostituzione o l'asportazione (cornici, lesene, soglie, davanzali, fregi, ornamenti, decori, ecc.);
- siano mantenute il più possibile inalterate le finiture superficiali di volte e murature (pitturazioni, intonaci, scialbature) utilizzando esclusivamente intonaci tradizionali per tutte le parti originariamente provviste di intonaco;
- le scelte operative sui trattamenti superficiali degli involucri esterni delle singole parti del manufatto (pietra o tufo facciavista, scialbature, intonaci, ecc.) siano desunte dal rilievo conoscitivo di soluzioni tradizionali presenti nel contesto locale;
- sia mantenuta inalterata la visuale paesaggistica del fabbricato nel contesto rurale;

**Aperture e infissi.** In riferimento alla normativa sull'agibilità, un vano è considerato abitabile se dotato di aerazione diretta. Ferma restando la difficoltà di adottare questo criterio per i vani e le alcove, che

non hanno mai aerazione diretta ma si affacciano su un vano centrale, per garantire un minimo di aero-illuminazione naturale è consentito realizzare, laddove non presente, un'apertura verso l'esterno di modeste dimensioni rispettando il criterio della reversibilità dell'intervento, tenendo conto dell'impianto strutturale e dell'insieme aggregativo esistenti ed evitando di intersecare la linea di gronda e qualsiasi partito architettonico orizzontale e continuo sia esterno che interno. E' ammessa la deroga al rapporto minimo di 1/8 tra superficie di aerazione naturale diretta e pavimento fino ad un minimo di 1/24 da integrare con un impianto di climatizzazione che preveda la presa dell'aria dall'esterno, il trattamento e l'estrazione dall'interno.

Per gli infissi è da privilegiarsi la manutenzione del vecchio infisso ad una sua sostituzione. Nel caso di sostituzione, l'infisso deve essere preferibilmente in legno, realizzato secondo le tecniche quanto più tradizionali ed uniformato agli schemi tipici (porte a "lastriera" a doppio battente, portoncini a doghe orizzontali o a "scuroni", finestre e porte con scuretti interni, ecc.).

**Impianti tecnologici.** Per non indurre trasformazioni irreversibili, la natura e la disposizione di tutte le opere relative agli impianti tecnologici deve corrispondere a soluzioni di attenta valutazione specie nei casi in cui non è prevista la predisposizione sotto il pavimento. Pertanto, considerandosi irreversibili le tracce sulle murature in pietra per inserire cavi o tubazioni, è caldeggiata la posa di canalizzazioni a Vista (cordoncini di rame e derivatori di porcellana per impianto elettrico, tubazioni di acciaio per impianto idrico, tubazioni di rame per impianto di riscaldamento, ecc.).

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, la linea di indirizzo per una completa valorizzazione è il ripristino del "focarile", motivata non soltanto da esigenze estetiche, ma da una valutazione di tipo funzionale, secondo la quale la dismissione del camino determina squilibri termici e ristagni d'aria compromettenti l'agibilità del manufatto (i manufatti in pietra a secco erano caratterizzati da un soddisfacente equilibrio tra il calore prodotto e il ricambio dell'aria, ottenuto attraverso il "focarile", continuamente in funzione).

L'eventuale previsione di un impianto di riscaldamento deve essere motivata e deve prevedere installazioni di elementi e componenti di modesto impatto (radiatori in ghisa, tubazioni in rame possibilmente in vista se non incassate nel pavimento, ecc.) evitando comunque ventilconvettori o apparecchiature di diversa tecnologia e tutte le manomissioni di tipo irreversibile sopra indicate.

Le unità esterne degli impianti (generatori, caldaie, ecc.) quando non sia possibile la loro installazione all'interno, devono essere collocate in appositi vani tecnici o all'interno di parapetti di lastrico, evitando la vista diretta anche sui prospetti tergali.

**Pavimenti interni.** All'interno, nell'impossibilità di recuperare gli impianti antichi di pavimentazione, è suggerito di operare con scelte di gusto, assecondando gli effetti tradizionali, usando la pietra, le chianche, il ciottolo, eliminando l'uso di piastrelle di ceramica, gres, marmi o simili.

**Finiture dei paramenti esterni ed interni.** In linea generale, ogni intervento sulle facciate esterne o interne deve privilegiare la conservazione dei paramenti murari, con la stilatura dei giunti tra i conci di pietrame a malta di calce e la tradizionale scialbatura a latte di calce, rinnovata anno dopo anno, nel carattere e nella finitura originari.

A tale prescrizione di carattere generale può fare eccezione il caso di manufatti (trulli a casolari, casine, lamie, costruzioni più evolute, masserie, ecc.) che, a seguito della modifica seguente all'esecuzione dell'intonaco sulle facciate, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto. In questi casi, le integrazioni che si rendessero necessarie per i localizzati stati di degrado devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario. Qualora siano presenti più estesi fenomeni di distacco dal supporto murario, gli intonaci devono essere consolidati, coi sistemi indicati nei manuali, e debitamente mantenuti e rifiniti con le tecniche tradizionali. L'integrale rifacimento è ammesso solamente quando non sia possibile alcuna

ragionevole forma di restauro, con impiego di materiali e tecniche tradizionali assimilabili alle originarie. Si considera eseguito con tecnica riconducibile a quella originaria l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature, completato dalla tinteggiatura a scialbo di calce, nel numero di mani necessarie a coprire l'intonaco.

Non sono tollerati intonaci di malta bastarda, di malta cementizia, di tipo civile liscio, intonaci plastici o di qualsiasi altro genere.

Durante il rifacimento integrale degli intonaci, è possibile lasciare in vista paramenti murari di modesta entità o elementi strutturali particolarmente significativi (archi, piattabande, architravi, ecc.) con preferibile finitura superficiale a scialbo, a condizione che non vengano compromessi i requisiti di salubrità della parete e di luminosità interna degli ambienti.

**Coperture.** Le coperture a "trullo" o a "pignon" devono essere mantenute e conservate nelle caratteristiche formali di origine, con particolare riferimento all'inclinazione dei profili e delle falde, alle quote di imposta e delle linee di gronda, alla convergenza tra due o più falde, ai canali di scolo ed, in generale, a tutte le altre caratteristiche costruttive che compongono la copertura.

Nel caso di interventi manutentivi, è prescritta la procedura per parti limitate in modo da conservare la materia e la forma della copertura. L'eventuale integrazione di nuovo materiale, inserita in maniera alternata e casuale con il materiale esistente, deve essere costituita da chiancole, lavorate ad arte con martello a punta, escludendo qualsiasi lavorazione con la bocciarda.

Nel caso di situazioni di degrado più consistenti, ove sia dimostrata la disaggregazione dei componenti strutturali e, conseguentemente, la compromissione della stabilità del manufatto, è possibile intervenire mediante operazioni di smontaggio e rimontaggio più radicali, con l'accortezza di documentare lo stato di fatto iniziale e di procedere alla ricostruzione mantenendo inalterati, quanto più possibile, le caratteristiche d'origine utilizzando i materiali provenienti dalla rimozione. Anche in questo caso, le eventuali integrazioni di materiale devono essere lavorate esclusivamente a martello.

Sono ammesse modeste modifiche alla copertura, quali la formazione di lucernari o simili, solo quando esse non incidano significativamente sulla configurazione geometrica e non pregiudichino il carattere tradizionale delle falde e quando la progettazione garantisca inequivocabilmente la compatibilità dell'intervento con il contesto.

Particolare cura deve essere posta anche al mantenimento delle parti terminali, delle mappette e dei corsi di pietra, dei canali e dei gocciolatoi esistenti sulle coperture in modo da conservarne l'aspetto e la funzionalità di origine. L'eventuale sostituzione di tali elementi è ammessa a condizione di mantenere inalterata la posizione, la dimensione e la finitura dei pezzi degradati.

Per la realizzazione di sfiati non è tollerato l'impiego di tubi che fuoriescano dal manto di copertura. In tali casi è da privilegiarsi l'impiego di pezzi speciali in pietra, opportunamente sagomati e felicemente inseriti nella copertura o, in alternativa, l'esecuzione di piccoli comignoli in muratura di pietra con finitura a scialbo di calce.

Gli eventuali strati di impermeabilizzazione devono essere nascosti alla vista, con particolare riguardo ai canali, alle intersezioni con le canne fumarie, alle linee di gronda e ai profili delle falde.

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro, al di sopra delle falde, delle canne fumarie e dei comignoli esistenti di interesse storico ed architettonico, riconducibili alla tradizione locale. Nei casi di accentuato degrado, le canne e i comignoli devono essere ricostruiti in maniera fedele alle preesistenze, mantenendo inalterate le caratteristiche formali, impiegando gli stessi materiali e le tecniche costruttive.

La costruzione di nuove canne fumarie con comignolo tradizionale, o il ripristino di quelli poco consoni alle caratteristiche del luogo, è ammessa a condizione che la costruzione avvenga con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale le canne fumarie con comignoli in muratura e masselli di pietra, opportunamente scialbati o intonacati e scialbati, con forma, dimensioni e caratteristiche comunemente ritrovabili nel resto degli edifici del tessuto storico.

#### **Art. 90 – Ampliamenti di costruzioni tradizionali esistenti**

Fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e tra i fabbricati, le possibilità edificatorie e le ulteriori prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico e nel piano paesaggistico, le aggiunte o gli ampliamenti alle costruzioni tradizionali in pietra possono essere eseguite secondo la seguente duplice modalità:

- in via preferenziale, marcando l'intervento, predisponendo la nuova volumetria mediante idonee soluzioni architettoniche, con "stacchi" e rientranze, anche a livello di copertura, in modo da risultare facilmente leggibile ad opera compiuta;
- oppure, accostando la sagoma planovolumetrica del nuovo volume a quella del manufatto esistente in modo da assicurare, in pianta, il rispetto dello schema aggregativo del morfotipo originario e, sui prospetti, la continuità delle fronti edilizie, dei loro elementi architettonici (cornici, marcapiani, aperture, ecc.).

Le aggiunte e gli ampliamenti devono rispondere, inoltre, alle ulteriori e seguenti prescrizioni:

- le pareti esterne devono essere rifinite con tinteggiatura di colore bianco, possibilmente a finitura a scialbo di calce o in pietra a vista, con fogatura delle connessioni di colore bianco;
- i solai e le coperture devono essere piani, muniti di parapetti rigorosamente rettilinei;
- nel caso di tetti spioventi ("pignon") e dei relativi abbaini per le finestrate, le falde devono avere angolazione compresa tra 53° e 58° e devono essere rivestite con lastre di materiale lapideo;
- non sono tollerati abbaini diversi da quelli per i "pignon", quinte o porticati con archi composti o in stile gotico, moresco o privi di appoggio, rivestimenti di marmo travertino o pietre lucidate, ingabbiamenti murari di trulli, insabbiamenti, pitturazioni o stuccature con malta o calcestruzzi delle coperture dei trulli ed, in generale, l'utilizzo di materiali che non siano di pietra per le coperture a trullo o a "pignon".

Aggiunte tollerabili ai trulli esistenti sono:

- costruzioni a trullo ex novo (con caratteristiche di lavorazione e dei materiali indicate al precedente art. 89) disposte comprendendo al massimo tre lati della preesistenza; i coni devono avere angolazione compresa non inferiore a 50° e devono essere rivestite con lastre di materiale lapideo;
- costruzioni del tipo a "pignon" (con caratteristiche di lavorazione e dei materiali indicate al precedente art. 89) disposte su un solo lato della preesistenza;
- costruzioni con copertura piana o a volta a sesto ribassato in vista, (parapetto eventuale compreso) disposte su un solo lato della preesistenza;
- pergolati ad elementi di ferro o di legno, tinteggiato bianco, con montanti eventualmente anche in pietra, adeguatamente calibrati nella loro dimensione e partitura.

Gli eventuali porticati sono consentiti esclusivamente in attacco alle pareti dei corpi a copertura piana o a volta, escludendo categoricamente i trulli.

Non sono ammesse, in nessun caso, verande in muratura o in legno con tetto a falda.

Per gli interventi di cui al presente articolo è ammesso che il piano di calpestio interno dell'esistente e dell'ampliamento - anche se destinato ad uso residenziale/turistico - sia posto a quota fino a -1,00

metro rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna circostante, previa realizzazione di idoneo sistema di isolamento ed intercapedine perimetrale areata.

#### **Art. 91 – Forni**

Fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e l'adozione di tutti i criteri utili a non nuocere il confine coi fumi e le immissioni moleste, è consentita la costruzione di manufatti edilizi costituiti da forno ed "antiforno", in deroga volumetrica, nella misura di uno per ogni fabbricato residenziale.

Tali costruzioni devono rispondere ai requisiti della tradizionale tecnica costruttiva, per un felice inserimento ambientale, ed avere come dimensioni quelle strettamente necessarie in riferimento alle specificità dell'uso, mantenendo, per il locale "antiforno", le dimensioni massime in pianta di 2,80 x 3,30 metri e di 2,30 metri in altezza (misure nette); tali dimensioni si intendono comprensive di tutta la parte accessoria (piani di appoggio, legnaia, ecc.).

Ai fini della deroga volumetrica, un lato del locale "antiforno" deve risultare completamente aperto, privo di mazzette o riseghe murarie.

L'ubicazione di tali manufatti deve essere prevista nel resede di pertinenza, anche in aderenza al fabbricato di riferimento, e comunque mantenuta a debita distanza dai confini (minimo 5,00 metri) e dai fabbricati limitrofi di altra proprietà (minimo 10,00 metri).

#### **Art. 92 – Sistemazioni esterne / Prescrizioni sui materiali**

I muri prospicienti la viabilità pubblica e quelli di delimitazione delle proprietà, unitamente alle scarpate e alle ulteriori suddivisioni agrarie, devono essere esclusivamente realizzati in pietra a secco secondo la tipologia, le dimensioni e la tecnica costruttiva tipica del luogo.

Eventuali ulteriori murature di recinzione, interne al lotto e comunque non visibili dalla viabilità pubblica, possono essere realizzate in blocchetti prefabbricati, con finitura ad intonaco tinteggiato a calce, fino ad un'altezza massima di 1,00 metro.

L'accesso al lotto di pertinenza e l'organizzazione degli spazi esterni intorno ai fabbricati, nelle zone libere dalla coltivazione, deve tenere conto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- le opere di nuova sistemazione devono risultare compatibili con il contesto, improntate alla massima sobrietà e a quanto strettamente necessario, senza introdurre elementi ultranei o di decoro impropri;
- i materiali e le tecniche d'opera devono corrispondere alle tipicità della tradizione costruttiva;
- le pavimentazioni delle aree di soggiorno all'aperto ed i camminamenti devono consentire il deflusso delle acque meteoriche nel terreno sottostante (basolati di pietra calcarea con giunti aperti);
- i percorsi pedonali e carrabili interni al lotto devono essere ridotti al minimo indispensabile e realizzati con materiale drenante (terra battuta, ghiaino, pietra locale con giunto aperto, ecc.);
- le alberature esistenti devono essere salvaguardate (nel caso di espianti, deve garantirsi il reimpianto delle essenze nelle immediate vicinanze).

Tutte le costruzioni, in generale, devono rispondere ai requisiti e ai criteri della tradizione costruttiva locale, utilizzando materiali e cromatismi che garantiscano il migliore effetto di inserimento nel paesaggio circostante ed assecondino gli effetti materici tradizionali (pavimentazioni in pietra o a ciacciopesto, infissi preferibilmente in legno con scuretti interni, intonaci a scialbo, soluzioni e partiti in pietra, cancellate in ferro, ecc.; assoluto divieto di elementi in cemento a vista, anche se di funzione accessoria, di leghe metalliche, di intonaci plastici, ecc.).

Sulle strade comunali e vicinali dell'agro la costruzione di colonne per i cancelli di ingresso alle proprietà private è consentita ad una distanza non inferiore a 5 m dal ciglio della strada comunale o vicinale. Sono ammesse altresì nuove architetture che, seppure debbano rispettare il contesto

paesaggistico in cui si inseriscono, possano testimoniare l'epoca in cui vengono realizzate e si possano distinguere da quanto realizzato in altre epoche;

#### **Art. 93 – Costruzioni diverse**

I ricoveri di animali di grossa taglia ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a 20 metri dalle strade comunali e a 25 metri dalle abitazioni.

Le conigliere, i pollai e simili, anche se di modeste dimensioni e di uso familiare, devono essere separati dalle abitazioni almeno tramite locali di disimpegno.

Le stalle devono essere indipendenti da ogni costruzione adibita ad abitazione.

Il pavimento delle stalle deve essere di materiale impermeabile e munito dei necessari scolli. La raccolta del letame deve avvenire in apposite concimaie.

**I Servizi competenti possono proporre all'Autorità Sanitaria la rimozione delle cause di insalubrità di tali insediamenti, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili, all'imperfetto funzionamento dei sistemi di smaltimento o alla inosservanza delle disposizioni delle particolari e speciali normative di settore.**

#### **Art. 94 – Costruzioni con tipologia a trullo**

Per le costruzioni con la tipologia tradizionale a trullo, sono ammesse deroghe rispetto alle superfici minime dei vani ed alle altezze medie interne nel limite del 15% dei limiti previsti nel presente regolamento previo parere favorevole dell'ASL.

E' ammessa la deroga al rapporto minimo di 1/8 tra superficie di aerazione naturale diretta e pavimento fino ad un minimo di 1/24 da integrare con un impianto di climatizzazione che preveda la presa dell'aria dall'esterno, il trattamento e l'estrazione dall'interno.



## PARTE SESTA: CENTRO STORICO E EDIFICI DI INTERESSE STORICO

### Art. 95 – Destinazioni d'uso ammissibili nel Centro Storico

Oltre alla funzione abitativa, nel Centro Storico è consentita la localizzazione delle seguenti attività:

- a) attività di piccole dimensioni per la vendita e il commercio al dettaglio;
- b) attività artigianali, di piccole dimensioni e caratteristiche della tradizione martinese, quali ad esempio: sartorie, calzolerie, lattonerie, saloni da barba (barbiere), sale da parrucchiere, lavanderie, orologerie e simili, ecc.;
- c) attività di somministrazione, quali bar, piccoli ristoranti, trattorie, pizzerie e simili, ecc;
- d) attività di servizio, attività turistico ricettive, agenzie turistiche, sportelli bancari o postali, studi professionali privati, associazioni culturali e di ritrovo, edicole e simili, ecc;

### Art. 96 – Deroghe alle caratteristiche di abitabilità / agibilità, accorpamenti

Agli immobili ricadenti nella zona “A” dello strumento urbanistico vigente (Centro Storico), e nella fascia di 50 m dal centro storico, sono concesse, ai fini dell'agibilità ed abitabilità, le deroghe in appresso specificate, rispetto alle norme sopra indicate.

Per gli immobili con destinazione abitativa:

- l'uso abitativo può essere concesso anche negli immobili situati in piano seminterrato;
- la superficie minima per gli alloggi monostanza, comprensiva dei **servizi igienici**, è ridotta a 20 mq se ospitanti una sola persona, e a 30 mq se ospitanti due persone;
- all'interno di unità immobiliare monostanza, la funzione della camera da letto può essere assolta nella cosiddetta “alcova”, ove presente, anche in assenza di diretta aerazione, ma che sia in aperta comunicazione con l'ambiente principale e che abbia dimensioni comprese tra 6,00 e 9,00 metri quadrati ed un'altezza netta non inferiore a 2,20 metri (misurata dal concio di chiave dell'arco al pavimento). Le “alcove” che invece risultino tamponate e comunicanti con l'ambiente principale tramite una porta, se prive di aerazione diretta, possono essere destinate solo ad uso deposito;
- l'altezza minima dei servizi igienici, w.c., ripostigli, corridoi, postazioni cottura, è ridotta a 2,10 metri (misurata tra il punto più alto della copertura e il pavimento);
- l'altezza minima degli ambienti di soggiorno, camere da letto, studioli, sale da pranzo e cucine, è ridotta a 2,50 metri (misurata tra il punto più alto della copertura e il pavimento);
- il rapporto areo-illuminante è ridotto a 1/12 tra superficie finestrata e pavimentata. E' ammessa il ricorso all'aerazione forzata per il solo bagno .

Per gli immobili con destinazioni diverse dall'abitazione (piccoli negozi, attività ricettive/ristorative, piccole attività artigianali e commerciali, bar ed affini):

- la destinazione d'uso ad uso terziario e/o commerciale/artigianale può essere concessa anche negli immobili situati in piano seminterrato o in piano completamente interrato (**ad esclusione dei laboratori e delle cucine a servizio delle attività di somministrazione degli alimenti**), sempre che dotati di idonei sistemi ed impianti per la ventilazione meccanica e per il ricambio d'aria, come eventualmente prescritti nei vincolanti pareri specialistici;
- l'altezza minima dei servizi igienici, w.c., spogliatoi e simili, è ridotta a **2,00 metri** (misurata tra il punto più alto della copertura e il pavimento);
- l'altezza minima degli ambienti principali e degli ambienti connessi alla destinazione d'uso specifica, è ridotta a 2,50 metri (misurata tra il punto più alto della copertura e il pavimento);
- **il rapporto areo-illuminante è ridotto a 1/16 tra superficie finestrata e pavimentata**. E' ammesso il ricorso all'aerazione forzata per il solo bagno.

Inoltre, per gli immobili con destinazione diversa dall'abitazione, e fermo restando l'acquisizione dei pareri specialistici (Servizio Igiene Pubblica, SPESAL, ecc.), è possibile derogare:

- al numero dei servizi igienici, con un minimo di uno per il personale ed uno per l'utenza, a condizione della buona fruibilità e della soddisfacente dotazione degli stessi in rapporto al numero degli utenti, e comunque della presenza di un vano per lo spogliatoio degli addetti;
- alla presenza dell'antibagno per il servizio igienico destinato alle utenze, **purché lo stesso risulti adeguatamente disimpegnato**;
- al numero di uscite di sicurezza, con un minimo di una, eventualmente coincidente con l'apertura principale, a condizione che la superficie del locale principale non sia superiore a 60 mq e che non si tratti di locale pienamente interrato;
- al raggiungimento del requisito della piena "accessibilità" dell'immobile, ai fini della normativa sulle barriere architettoniche, quando sia comprovata l'impossibilità materiale all'esecuzione delle opere per il loro completo superamento e quando la loro realizzazione costituisca un serio pregiudizio ai valori architettonici ed estetici dell'immobile (in tali casi, comunque, dovranno essere disponibili sistemi alternativi, manuali o amovibili al fine di garantire l'accesso all'immobile).

Per le deroghe menzionate sono vincolanti i pareri favorevoli dell'Ufficio Igiene Pubblica, dello SPESAL (quando dovuto).

Per tutti gli immobili, è inoltre concessa la deroga edilizia circa l'eventuale riorganizzazione distributiva di unità immobiliari contermini (accorpamento di vani contigui), quando la modifica del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari, comunque non pregiudizievole del generale assetto statico, sia esattamente compatibile con l'impianto costruttivo ed architettonico e con il sistema delle aperture di facciata esistenti.

#### **Art. 97 – Disciplina degli interventi di restauro e di risanamento conservativo**

Nell'ambito della zona A sono ammessi gli interventi previsti dallo strumento urbanistico vigente.

Gli interventi, pertanto, devono essere assolutamente calibrati e rispondere ai seguenti requisiti:

- priorità nella scelta dei materiali e delle tecniche d'opera tradizionali, ovvero coincidenti con l'idea di recupero della cultura materiale e degli aspetti di carattere architettonico e figurativo;
- minimizzazione delle trasformazioni e alterazioni, specie degli ambienti interni e delle strutture portanti dell'immobile, preferendo operazioni "in sovrapposizione" e possibilmente "reversibili" piuttosto che "in fusione" con gli elementi esistenti (esempio: utilizzo di alcove per servizi igienici e le cucine);
- "senso della misura", perseguendo il criterio dell'essenzialità e della calibratura dei nuovi interventi, anche nei casi di modifica tipologica e funzionale dell'immobile;
- ripristino di elementi caratteristici, anche funzionalmente adeguati alle odierne esigenze, conferendo agli stessi il giusto valore storico ed architettonico della originaria "sapienza costruttiva" (infissi preferibilmente in legno, porte a "lastriera", basolati in pietra, camini e focolari, ecc.).

Gli interventi devono essere preceduti da un'analisi storico-critica-stilistica dell'intero edificio, comprendente le notizie storiche, eventualmente integrate da opportune indagini tipologico-stilistiche, con individuazione delle principali fasi di evoluzione o di modificazione della costruzione, e la descrizione dello stato attuale con individuazione della natura degli elementi costitutivi dell'immobile e del loro valore storico-artistico o architettonico-ambientale, degli elementi di particolare pregio, degli eventuali ampliamenti non storicizzati, delle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario e non coerenti con l'organismo edilizio.

La fase progettuale degli interventi deve contenere l'esposizione delle motivazioni e del fine dell'intervento, con illustrazione dei criteri d'opera in coerenza con le risultanze dell'analisi storica, e

soprattutto degli accorgimenti progettuali e tecnico-costruttivi adottati al fine della conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio o comunque da tutelare.

Laddove sussista l'effettiva impossibilità di utilizzare le tecniche di restauro a causa del degrado fisico delle strutture dell'immobile, potranno essere valutati come interventi di restauro e di risanamento conservativo anche gli interventi che prevedano il completo rinnovo dei suoi elementi costitutivi, quando essi siano finalizzati a conservarne i caratteri tradizionali e le originarie destinazione d'uso.

In tale ipotesi, il progetto dovrà essere redatto organicamente, documentando innanzitutto il degrado fisico delle strutture e, attraverso una dettagliata relazione, l'impossibilità di utilizzare le ordinarie tecniche del restauro. Secondariamente, il progetto comprenderà il puntuale rilievo degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché dei particolari architettonici e di finitura originari, dei quali dovrà esserne garantito il rispetto nella soluzione progettuale di intervento.

Operativamente e a titolo esemplificativo, sono ammissibili:

- opere finalizzate alla salvaguardia dello stato di integrità e al recupero funzionale dell'edificio, fino alla demolizione delle superfetazioni e all'eliminazione degli elementi estranei ed aggiunti, attraverso modalità di intervento che, garantendo le necessità connesse alla destinazione d'uso prevista, non alterino i tratti tipologici e morfologici dell'organismo edilizio (interventi sulle strutture interne non resistenti, nel rispetto degli elementi architettonici caratterizzanti – questi ultimi da sottoporre esclusivamente a conservazione e restauro – nonché modifiche leggere degli elementi della struttura resistente senza alterazioni del comportamento statico globale);
- opere finalizzate al miglioramento delle condizioni di utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti tecnologici richiesti dalla destinazione d'uso prevista, e alla salvaguardia delle caratteristiche costruttive ed architettoniche originali;
- adeguamenti funzionali, distributivi e tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, costruttive ed architettoniche esistenti (ad esempio, sono possibili l'inserimento di soppalchi, controsoffittature, scale interne o impianti meccanizzati di collegamento verticale, quando l'operazione non comporti né la sostanziale manomissione delle parti strutturali né incrementi volumetrici).

Considerato il pregio architettonico ed ambientale della zona A è vietata l'installazione di antenne di impianti di telecomunicazione e radiotelevisione comprese le relative strutture di supporto.

#### **Art. 98 – Composizione delle facciate**

In linea generale, ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non deve comportare innovazioni ed alterazioni al fine della salvaguardia del valore storico-artistico e tipologico caratteristico del Centro Storico.

Sono ammesse modeste modifiche di prospetto delle facciate esistenti previo parere dell'ufficio tecnico comunale. Nel caso di modifiche su facciate prospicienti la pubblica via è necessario acquisire preliminarmente il parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

#### **Art. 99 – Intonaci**

In linea generale, ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione dei paramenti murari, con la stilatura dei giunti tra i conci di pietrame a malta di calce e la tradizionale scialbatura a latte di calce, rinnovata anno dopo anno, nel carattere e nella finitura originari.

Nei casi di facciate ad intonaco, le integrazioni che si rendessero necessarie per i localizzati stati di degrado, devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario. Qualora siano presenti più estesi fenomeni di distacco dal supporto murario - per i palazzi storici e per i monumenti - gli intonaci devono essere consolidati, coi sistemi indicati nei manuali, e debitamente mantenuti e rifiniti con le tecniche tradizionali; per altri edifici è ammesso il rifacimento con impiego di

materiali e tecniche tradizionali ed originarie. Si considera eseguito con tecnica riconducibile a quella originaria l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

Non sono tollerati intonaci di malta bastarda, di malta cementizia, di tipo civile liscio, intonaci plastici o di qualsiasi altro genere.

L'esecuzione dei nuovi intonaci deve avvenire previa bagnatura del supporto murario, fino a rifiuto.

Gli intonaci devono essere sempre completati dalla tinteggiatura a scialbo di calce, nel numero di mani necessarie a coprire l'intonaco.

Durante il rifacimento integrale degli intonaci, è possibile lasciare in vista paramenti murari di modesta entità o elementi strutturali particolarmente significativi (archi, piattabande, architravi, ecc.) con preferibile finitura superficiale a scialbo, a condizione che non vengano compromessi i requisiti di salubrità della parete e di luminosità interna degli ambienti.

#### **Art. 100 – Paramenti**

In linea generale è prescritto il mantenimento dei paramenti con le connessioni debitamente stilate a malta di calce e con la generale finitura a scialbo di latte di calce, rinnovato anno dopo anno.

A tale prescrizione di carattere generale può fare eccezione il caso di edifici che, a seguito della modifica seguente all'esecuzione dell'intonaco sulle facciate, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

Nel corso degli interventi di ripristino, di integrale rifacimento degli intonaci od anche della periodica scialbatura a latte di calce, si deve aver cura di conservare ed evidenziare numeri civici, targhe stradali, lapidi, elementi di ferro battuto e qualsiasi altro elemento che, concepito per essere visibile al di sopra della finitura, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'immobile. In tali occasioni, inoltre, si deve provvedere alla rimozione di tutti gli altri elementi che fossero stati aggiunti in tempi recenti e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

#### **Art. 101 – Elementi architettonici e decorativi in pietra**

Gli elementi in pietra naturale devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari. A tal fine, sono prescritti interventi di periodica manutenzione, a prevenire o rallentare il degrado, e di restauro quando il degrado non è più controllabile con la semplice manutenzione.

Non sono tollerati inserimenti di elementi di materiale diverso dalla pietra locale, ancorché decorativi.

#### **Art. 102 – Coperture a "pignon" e comignoli**

Le coperture a "pignon" devono essere mantenute e conservate nelle caratteristiche formali originarie, con particolare riferimento all'inclinazione delle falde, alle quote di imposta e delle linee di gronda, alla convergenza tra due o più falde, ai canali di scolo ed, in generale, a tutte le altre caratteristiche costruttive che compongono la copertura.

Nel caso di interventi di manutenzione, è prescritta la procedura per parti limitate in modo da conservare la materia e la forma della copertura, i suoi profili e gli altri aspetti morfologici d'origine. L'eventuale integrazione di nuovo materiale, inserita in maniera alternata e casuale con il materiale esistente, deve essere costituita da chiancole in lastre non segate, lavorate ad arte con martello a punta, escludendo qualsiasi lavorazione con la bocciarda.

Nel caso di situazioni di degrado più consistenti, ove sia dimostrata la disaggregazione dei componenti strutturali e, conseguentemente, la compromissione della stabilità del manufatto, è possibile intervenire mediante operazioni di smontaggio e rimontaggio più radicali, con l'accortezza di documentare lo stato

di fatto iniziale e di procedere alla ricostruzione mantenendo inalterati, quanto più possibile, le caratteristiche d'origine utilizzando i materiali provenienti dalla rimozione. Anche in questo caso, le eventuali integrazioni di materiale devono essere lavorate esclusivamente a martello.

Sono ammesse modeste modifiche alla copertura, quali la formazione di lucernari o simili, solo quando esse non incidano significativamente sulla configurazione geometrica e non pregiudichino il carattere tradizionale delle falde e quando la progettazione garantisca inequivocabilmente la compatibilità dell'intervento con il contesto.

Particolare cura deve essere posta anche al mantenimento delle parti terminali, delle mappette e dei corsi di pietra, dei canali e dei gocciolatoi esistenti sulle coperture in modo da conservarne l'aspetto e la funzionalità di origine. L'eventuale sostituzione di tali elementi è ammessa a condizione di mantenere inalterata la posizione, la dimensione e la finitura dei pezzi degradati.

Per la realizzazione di sfati non è tollerato l'impiego di tubi che fuoriescano dal manto di copertura. In tali casi è da privilegiarsi l'impiego di pezzi speciali in pietra, opportunamente sagomati e felicemente inseriti nella copertura o, in alternativa, l'esecuzione di piccoli comignoli in muratura di pietra con finitura a scialbo di calce.

Gli eventuali strati di impermeabilizzazione devono essere nascosti alla vista, con particolare riguardo ai canali, alle intersezioni con le canne fumarie, alle linee di gronda e ai profili delle falde; sono vietati insabbiamenti, pitturazioni o stuccature delle coperture con malta o calcestruzzi.

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro, al di sopra delle falde, delle canne fumarie e dei comignoli esistenti di interesse storico ed architettonico, riconducibili alla tradizione locale. Nei casi di accentuato degrado, le canne e i comignoli devono essere ricostruiti in maniera fedele alle preesistenze, mantenendo inalterate le caratteristiche formali, impiegando gli stessi materiali e le tecniche costruttive.

La costruzione di nuove canne fumarie con comignolo tradizionale, o il ripristino di quelli poco consoni alle caratteristiche del luogo, è ammessa a condizione che la costruzione avvenga con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale le canne fumarie con comignoli in muratura e masselli di pietra, opportunamente scialbati o intonacati e scialbati, con forma, dimensioni e caratteristiche comunemente ritrovabili nel resto degli edifici del tessuto storico.

#### **Art. 103 – Canne fumarie in facciata**

Le canne fumarie possono essere realizzate internamente agli immobili e, la parte che fuoriesce dalla copertura, deve rispondere alle prescrizioni dell'articolo precedente.

Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria all'interno dell'immobile, è ammessa la costruzione addossata alla parete esterna dell'edificio, tergale o laterale e non visibile dalla pubblica via. In tali casi, le dimensioni della canna fumaria devono essere le più contenute possibili (in rapporto alla funzionalità del condotto e alle normative di settore) e l'ubicazione deve tener conto delle caratteristiche architettoniche del prospetto, ben inserendosi recando la minore turbativa possibile.

La canna fumaria deve avere un andamento rettilineo e deve essere in muratura di pietra scialbata o, solo alternativamente, in muratura ordinaria intonacata e scialbata.

Sono ammessi condotti in acciaio od altro materiale soltanto se installati in cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino non visibili dalla viabilità e da spazi pubblici.

**Art. 104 – Impianti tecnologici in facciata**

Sulle facciate degli edifici di riconosciuto ed evidente interesse storico-tipologico, anche non individuati da norme sovraordinate di tipo paesaggistico e ambientale, e sugli edifici del Centro Storico, è vietata l'installazione di unità esterne di condizionatori, di caldaie murali, di meccanismi e di apparecchiature di qualsiasi genere. Tali apparecchiature devono essere collocate all'interno delle unità immobiliari, o all'esterno in posizione non visibile dalla viabilità pubblica, adottando soluzioni tecniche compatibili con le caratteristiche architettoniche e funzionali dell'immobile, specie in merito ai condotti per l'immissione di aria e l'espulsione dei fumi combustibili.

La rimozione delle apparecchiature già installate che risultano visibili da strade o da luoghi pubblici è prescritta quando sull'immobile viene avanzata la prima e utile richiesta di intervento edilizio. In tali casi, quando viene dimostrata l'assenza di alternative o l'impossibilità a procedere con la rimozione delle apparecchiature, è consentita l'attuazione di una valida alternativa, dallo spostamento in luoghi nascosti all'adeguata schermatura, che sia compatibile con le prescrizioni di carattere generale per la salvaguardia del decoro.

Per quanto riguarda le antenne (e simili) nel Centro Storico, fermo restando le indicazioni di carattere generale espresse nell'art. 53, è prescritta la realizzazione di impianti di ricezione con ingombro ridotto, specialmente in altezza, anche adoperando materiali di nuova generazione, auspicando sistemi centralizzati condivisi a più utenze, al fine di ridurre l'inquinamento visivo.

**Art. 105 – Conduitture di acqua, gas e simili in facciata**

Le conduitture di acqua, gas e simili devono essere posate sotto traccia, compatibilmente con le normative di settore, senza essere visibili in facciata o dall'esterno.

Quando ciò non è possibile, specie nei casi delle diramazioni verso le utenze, è ammessa l'installazione di tubazioni esternamente sulla facciata, privilegiando sempre le posizioni tergalì o laterali dell'edificio. Le tubazioni devono essere disposte ordinatamente secondo una iniziale linea verticale, con le eventuali diramazioni orizzontali in corrispondenza di elementi tipo marcapiano o possibilmente inserite in apposite scanalature, in modo da comportare la minima alterazione del disegno della facciata. La tubazione deve essere convenientemente dipinta di bianco.

I contatori delle utenze devono essere inseriti in apposite nicchie ricavate nella parete esterna, di dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente chiuse da sportelli in lamiera di ferro o in legno, a filo della facciata, dipinti di colore bianco o, preferibilmente, costituiti da una lastra di pietra locale inserita in apposito telaio di ferro zincato.

Nel caso di più contatori da collocare sulla stessa parte di facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere uguali per forma e dimensione, oltre che opportunamente allineati.

**Art. 106 – Serramenti esterni**

I serramenti esterni devono essere realizzati preferibilmente in legno, anche lamellare, dipinti con colorazione esclusivamente opaca, possibilmente dedotta dalle tracce originali o, in mancanza, in base alle colorazioni tradizionali del verde, grigio, bianco, marrone o avorio di tonalità adeguata. La colorazione deve essere omogenea per tutti i serramenti della facciata che rispecchia l'insediamento.

Le finestre e le porte-finestre, specie ai piani superiori, possono presentare l'infilso esterno del tipo a "persiana" o a "scuroni", con le colorazioni sopra indicate.

Non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in anticorodal d'argento o dorati, o di altro materiale incompatibile coi caratteri ambientali preesistenti. Parimenti, non è consentito l'utilizzo di avvolgibili, di

qualsiasi tipologia e materiale, di veneziane e di qualsiasi altro infisso che non abbia un riferimento caratteristico riferito alla cultura tradizionale di Martina Franca.

La rimozione dei serramenti che contrastano con i caratteri ambientali preesistenti è prescritta nei casi più evidenti di lesione al decoro paesistico-ambientale e quando sull'immobile viene avanzata la prima e utile richiesta di intervento edilizio.

#### **Art. 107 – Serramenti interni**

I serramenti (finestre o porte-finestre) negli spazi interni (cortili, chiostrine ecc ) devono essere generalmente a doppia anta e preferibilmente in legno tinteggiato, di colorazione opaca, verde, grigio, bianco, marrone o avorio, di tonalità adeguata.

La forma delle porte-finestre deve essere a doppia partitura, con la parte sottostante eventualmente pannellata e la parte superiore, a vetro, munita eventualmente di scuretto apribile dall'interno.

Le aperture sulla facciata devono presentare infissi omogenei per forma e colorazione.

Non è consentito l'utilizzo di doppi infissi. In alternativa, si propone l'installazione di vetro camera per migliorare il fattore di coibentazione.

La rimozione degli infissi che non rispondono ai suddetti requisiti è prescritta nel momento in cui, sull'immobile interessato, viene avanzata la richiesta di un più ampio intervento edilizio.

#### **Art. 108 – Portoni e porte**

I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto storico di facciata o comunque documentanti indubbie caratteristiche di qualità e di identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e di restauro conservativo. Nel caso di degrado diffuso sull'infisso è consentita la sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

La colorazione dei portoni e delle porte, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte-finestre dei piani superiori.

In concomitanza con più ampi interventi edilizi riguardanti l'immobile e di restauro della facciata, è prescritto dagli organi comunali la rimozione degli infissi riconosciuti non compatibili, per forma e materiale, rispetto alle presenti indicazioni.

Non è consentito l'utilizzo di chiusure a serranda metallica e di infissi con partiture di suddivisione del tipo "all'inglese", oltre che di vetri a specchio o colorati.

#### **Art. 109 – Grate, ringhiere, cancelli, ferri battuti**

Tutti gli elementi di ferro battuto, facenti parte della facciata, costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici.

Gli elementi esistenti in ferro battuto (grate di finestre, ringhiere, cancelli, piccoli elementi di arredo, ecc.) vanno salvaguardati e mantenuti nella loro consistenza e colorazione tipica. Nel caso di documentato degrado, è ammessa la loro sostituzione con elementi di stesso materiale, forma e dimensioni. Le aggiunte ex novo sono generalmente sempre ammissibili e comunque sottoposte ad autorizzazione con idoneo titolo abilitativo.

#### **Art. 110 – Pavimenti**

All'interno, nell'impossibilità di recuperare gli impianti antichi di pavimentazione, è suggerito di operare con scelte di gusto, assecondando gli effetti tradizionali, usando la pietra, le chianche, il ciottolato e, ove compatibile, le mattonelle di graniglia eliminando l'uso di piastrelle di ceramica, marmi o simili.

Le aree esterne devono obbligatoriamente essere pavimentate con basole in pietra locale, di adeguato spessore, montate secondo le tecniche tradizionali.

**Art. 111 – Corpi illuminanti, aggetti, insegne, targhe**

E' ammessa l'installazione di corpi illuminanti e di aggetti, sulle facciate degli immobili, a condizione che gli involucri e i componenti siano adeguati alle caratteristiche del luogo, preferibilmente realizzati in ferro battuto, di modeste dimensioni e posti nelle posizioni e alle altezze da non recare pregiudizio alla sicurezza pubblica. Le richieste di autorizzazione vanno integrate da un realistico inserimento fotografico dell'oggetto da installare, con le colorazioni e le dimensioni previste.

Non sono ammesse insegne al neon ed, in generale, gli elementi in aggetto o a parete che pregiudicano la caratteristica del luogo e il decoro dell'ambiente, che turbano l'estetica, che alterano o riducono elementi architettonici o che limitano la visuale degli sfondi e delle quinte prospettiche.

Le targhe indicanti arti, mestieri, professioni e simili da apporre in facciata, devono avere dimensioni e foggia tali da garantire un'indiscutibile armonia con il contesto.

**Art. 112 – Pluviali**

I discendenti pluviali devono essere realizzati, generalmente, in lamiera di rame o ad effetto rame. Sono tollerati discendenti in lamiera di ferro tintecciato quando la tinta sia in armonia con il contesto cromatico degli altri elementi di facciata, preferendo le tonalità del marrone o il colore neutro bianco.

Sono tollerate sezioni circolari o quadrangolari e l'eventuale impiego degli imbocchi in pietra naturale.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata, secondo una preferibile linea verticale.



## **PARTE SETTIMA: DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 113 – Approvazione ed entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

L'approvazione del presente articolato seguirà le procedure previste dalle norme vigenti (L.R. 3/2009) e decorrerà dal trentesimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'albo comunale.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, si intendono abrogate tutte le disposizioni regolamentari, emanate dal Comune, contrarie ed incompatibili con lo stesso. In caso di contrasto, prevalgono le norme del presente Regolamento Edilizio rispetto alle norme del Regolamento d'Igiene.

Il Regolamento, stilato ai sensi della normativa vigente di settore, si ritiene automaticamente aggiornato alle sovra-ordinate disposizioni legislative statali e regionali che interverranno successivamente alla presente redazione.

Il recepimento di normative di carattere discrezionale, invece, deve seguire l'iter di approvazione classico, tramite le procedure previste dalla legge e i necessari passaggi in Consiglio Comunale.

### **Art. 114 – Norme transitorie**

Sono fatti salvi i permessi di costruire rilasciati e le denunce o le comunicazioni di inizio attività per le quali siano decorsi i tempi per dare inizio effettivo ai lavori alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Sono altresì fatti salvi i piani attuativi che hanno avuto adozione alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Per tutti i casi diversi, i progetti relativi devono essere esaminati sulla base delle presenti norme ed eventualmente modificati o integrati.

### **Art. 115 – Informatizzazione**

Compatibilmente con il sistema d'informatizzazione comunale, la presentazione delle istanze di titoli abilitativi coi relativi elaborati digitalizzati e le conseguenti comunicazioni d'ufficio per richieste di documentazione integrativa e/o di chiarimenti necessari per l'istruttoria delle istanze, possono avvenire mediante posta elettronica certificata con utilizzo di protocollo telematico.

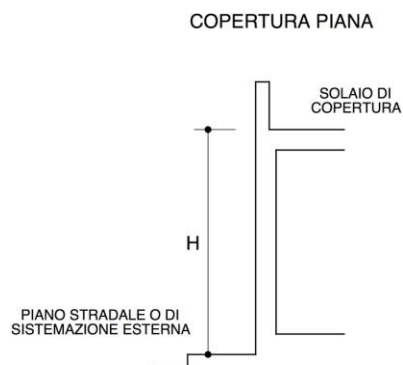
La definitiva entrata in vigore della modalità telematica, con le relative credenziali di accesso e di interfaccia, si attesterà al raggiungimento del pieno regime del sistema informatizzato.

### **Art. 116 – Sanzioni**

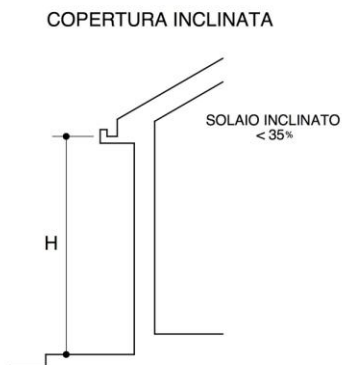
Restano ferme le sanzioni pecuniarie e penali riguardanti le violazioni e l'inosservanza delle normative di carattere generale, a cui si fa espresso riferimento al Titolo IV del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), per l'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento.

**Allegato “A” – ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

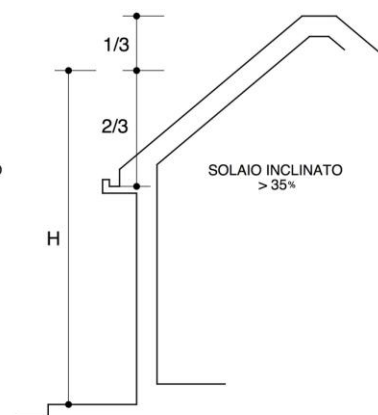
schema 1



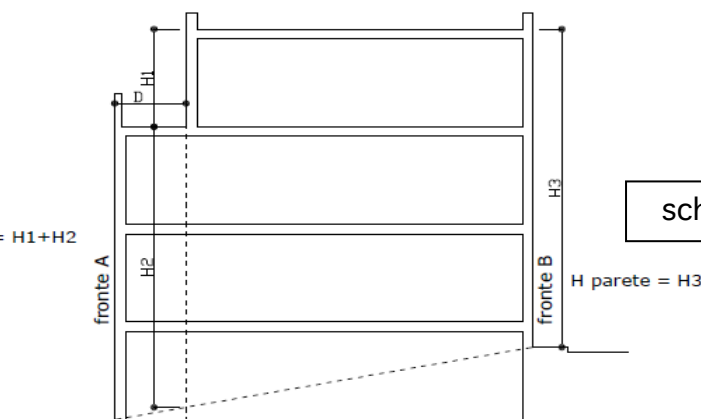
schema 2



schema 3

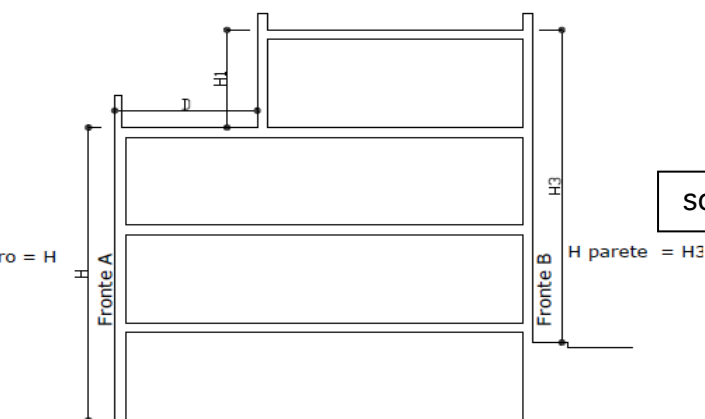


Se  $D < H1$   
H parete in ritiro =  $H1 + H2$



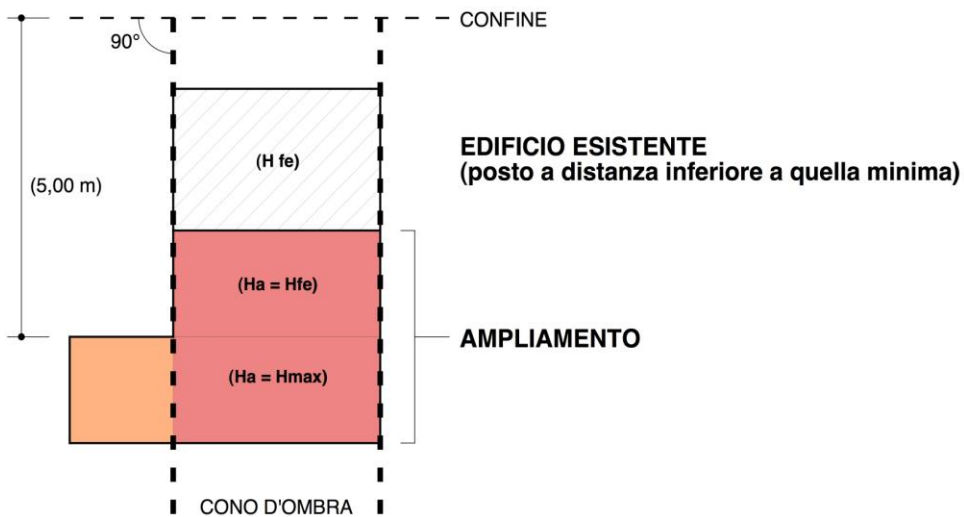
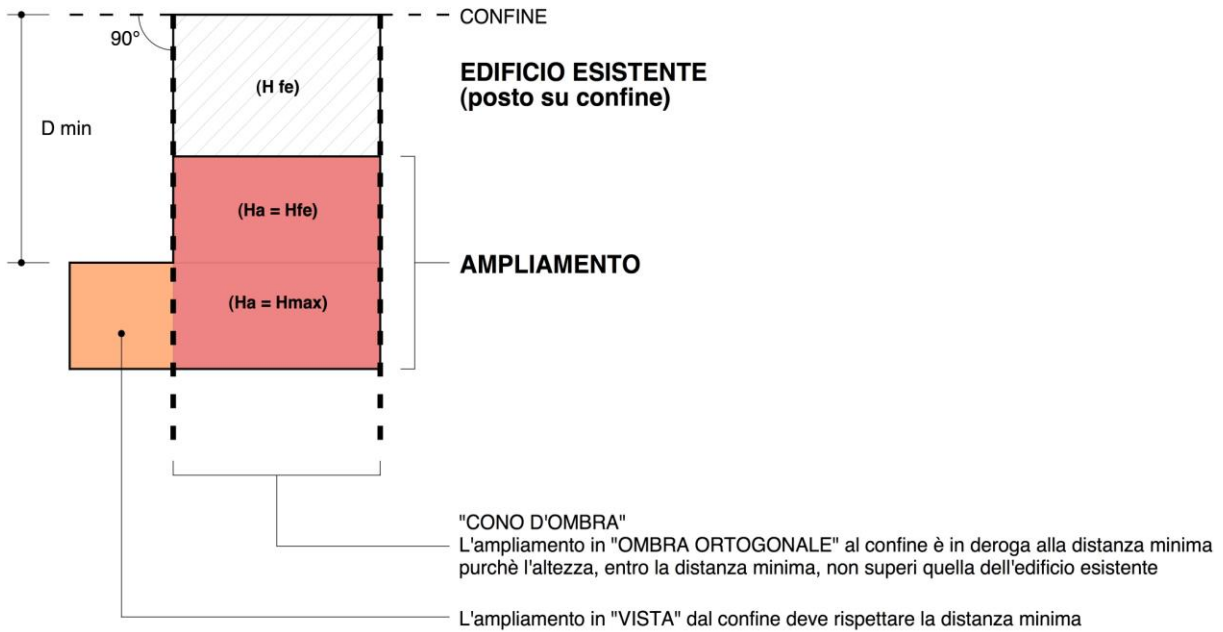
schema 4

Se  $D > H1$   
altezza parete in ritiro = H



schema 5

**Allegato “B” – CONO D’OMBRA**



## **Allegato “C” – LEGGE REGIONE PUGLIA 33/2007**

LEGGE REGIONALE 15 novembre 2007, n. 33

“Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”.

### **Art. 1**

(Finalità e oggetto)

1. La presente legge detta limiti e norme per il recupero dei sottotetti e per il riutilizzo di porticati e di locali seminterrati con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o ad attività commerciale e terziaria, per i quali negli strumenti urbanistici comunali vigenti non sia espressamente vietato l'intervento di ristrutturazione, è consentito, nei limiti di cui alla presente legge:

- a) il recupero delle volumetrie del piano sottotetto esistente ai fini connessi con l'uso residenziale;
- b) il recupero dei porticati a piano terra o piano rialzato, da destinare prioritariamente a uso terziario e/o commerciale, limitatamente agli edifici di edilizia residenziale pubblica;
- c) il recupero dei locali seminterrati da destinare a uso residenziale e dei locali seminterrati e interrati da destinare a uso terziario e/o commerciale.

3. Il recupero volumetrico può essere consentito purché gli edifici interessati:

- a) siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge;
- b) ricadano in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale e siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.

4. Il recupero volumetrico può essere consentito nel rispetto della sicurezza statica degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.

### **Art. 2**

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si definiscono:

- a) sottotetti: i locali sovrastanti l'ultimo piano degli edifici o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura, che non siano stati computati all'atto del rilascio del titolo abilitativo (concessione edilizia e/o permesso di costruire) come volume residenziale;
- b) porticati: le superfici aperte, a piano terra o piano rialzato, delimitate da colonne portanti, la cui estensione complessiva è non inferiore ai due terzi della superficie coperta;
- c) seminterrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale inferiore ai due terzi della superficie laterale totale;
- d) interrati: i piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai due terzi della superficie laterale totale;
- e) volume: il volume totale fuori terra dell'edificio, calcolato in sede di rilascio del titolo abilitativo, depurato dai volumi interrati, non computabili in base ai vigenti regolamenti edilizi comunali;
- f) volume trasformabile: il prodotto di tutte le superfici passibili di recupero/riutilizzo ai fini della presente legge per le relative altezze.

### **Art. 3**

(Limiti di applicazioni)

1. Il consiglio comunale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, può disporre motivatamente l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica.

Il consiglio comunale può, altresì, disporre motivatamente l'esclusione di determinate tipologie di edifici o di interventi dall'applicazione della presente legge.

2. Nel caso del recupero dei locali seminterrati a uso residenziale, le disposizioni di cui al comma 1 sono obbligatorie. In quella sede il consiglio comunale definisce condizioni e modalità di recupero di detti locali.

### **Art. 4**

(Condizioni per il recupero)

1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti al 30 giugno 2013 è ammesso qualora sussistano contestualmente le seguenti:

- a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente per usi diversi da quello residenziale, deve essere stato sanato preventivamente ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), della legge 23 dicembre 1994, n.724 (Misure di razionalizzazione della finanza

pubblica) e della legge del 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici);

c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40. Negli edifici siti al di sopra dei 300 metri sul livello del mare è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta, la chiusura di tali spazi non è obbligatoria. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro della Sanità del 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975.

3. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, se volti all'eventuale e successiva suddivisione in due o più unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d'obbligo, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

4. Non sono assoggettati al versamento di cui al comma 3 gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.

4-bis. Non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nelle parti condominiali degli edifici realizzati successivamente alla data di entrata in vigore del presente comma.

#### Art. 5

(Modalità d'intervento)

1. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.

2. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali, il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio. In particolare, per gli abbaini non può essere interrotta la linea di gronda né può essere superata la linea di colmo.

3. Il progetto di recupero abitativo dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

#### Art. 6

(Ristrutturazioni e contributi)

1. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A), come modificata dall'articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, come modificato dall'articolo 1 del d.lgs 301/2002 e dall'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166.

#### Art. 7

(Recupero di porticati)

1. Il recupero dei porticati a uso residenziale o a uso terziario e/o commerciale di cui all'articolo 1, comma 2), lettera b), è consentito, previo rilascio del permesso di costruire, purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità o di agibilità previsti dai vigenti regolamenti di igiene. In deroga alle vigenti norme è consentita una altezza minima di piano diversa, comunque non inferiore a 2,70 metri.

2. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli stessi oneri di cui all'articolo 6, comma 2.

#### Art. 8

(Utilizzo residenziale dei piani seminterrati e terziario e commerciale e dei piani seminterrati e interrati)

1. L'utilizzo di piani seminterrati a uso residenziale e di piani seminterrati e interrati a uso terziario e/o commerciale è consentito, previo rilascio del permesso di costruire, purché siano rispettate le prescrizioni dei vigenti regolamenti edilizi e siano almeno assicurate le seguenti condizioni:

- a) altezza interna non inferiore a metri 2,70;
  - b) aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, ovvero realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
  - c) rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro e di impiantistica antincendio;
  - d) accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria;
  - e) rispetto del rapporto tra volumi e superfici di parcheggio da realizzare all'interno del lotto interessato secondo quanto disposto dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393).
2. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli stessi oneri di cui all'articolo 6, comma 2.

#### Art. 8 bis

(Disposizioni in materia di mutamenti di destinazione d'uso)

1. Al fine di favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, i comuni possono consentire mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente, di immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore del presente articolo in zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale.

2. I mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono consentiti, previa approvazione di una delibera del Consiglio comunale che indichi le parti del territorio ove trova applicazione il presente articolo, da definire secondo criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle zone territoriali omogenee indicate al comma 1 e a condizione che siano assicurati:

- a) le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge ponte urbanistica), dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;
  - b) il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono assentiti con il titolo abilitativo edilizio richiesto per la tipologia d'intervento, con o senza opere, e previo pagamento, se dovuto, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

La presente legge è dichiarata urgente e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 1 della [L.R. 12/05/2004, n° 7](#) "Statuto della Regione Puglia" ed entrerà in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Puglia.

Data a Bari, addì 15 novembre 2007