

PREMESSA

Il Regolamento Edilizio della Città di Bari, ha lo scopo di regolamentare tutti gli aspetti che influenzano la percezione che hanno gli abitanti del luogo in cui vivono, operano ed intessono i rapporti sociali, e nel ritrovarvi in misura più o meno accentuata tutto ciò che quotidianamente serve e che può loro rendere più facile vivere con soddisfazione e piacere la vita, come pure affrontare e risolvere i problemi che essa immancabilmente riserva, alla reiterata ricerca di sempre maggiori condizioni di benessere.

L'espressione "qualità urbana", che è la reale finalità del regolamento, più che riferirsi a modelli specifici, dovrà rapportarsi quindi, in ogni differente realtà del contesto culturale barese, ai valori maggiormente percepiti e più importanti per la gente che vive o frequenta il luogo, al suo comune sentire.

Un'idea di "qualità" anche come "decoro", che ci porta a spostare l'attenzione anche verso ciò che esprime la dignità della costruzione, verso quegli elementi che consentono all'edificio di interagire visivamente ed integrarsi compositivamente e/o funzionalmente con gli altri, partecipando quindi alla costruzione dell'immagine complessiva dei luoghi dell'abitato della città.

Tenuto conto delle esigenze di carattere funzionale, igienico e di decoro, le norme regolamentari di seguito enunciate devono concorrere a realizzare, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi per la collettività, un'elevata qualità della vita nel rispetto dei valori storici, ambientali e percettivi presenti nella città.

TITOLO I NORME GENERALI

CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio (RE) costituisce la norma regolamentare d'ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale, attraverso procedure finalizzate a disciplinare l'osservanza e l'applicazione della normativa urbanistica e edilizia per il conseguimento della migliore qualità dell'ambiente.
2. L'attività edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che salvaguardano o modificano l'ambiente urbano nel territorio del Comune sono disciplinate dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia, dal presente regolamento nonché dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati.
3. In particolare il Regolamento Edilizio:
 - a. disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
 - b. per quanto non espressamente previsto dalla normativa sovraordinata, disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla costruzione, modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale per il risparmio e l'efficienza energetica;
 - c. disciplina i requisiti richiesti ed i livelli di prestazione necessari per ogni intervento in relazione agli obiettivi di cui al comma 1;
 - d. detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento di cui sopra;
 - e. definisce i metodi di verifica o di controllo necessari.
4. Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da applicarsi fatti salvi i diritti dei terzi.

Art. 2 Contenuto normativo

1. Le disposizioni, i riferimenti e i rimandi alla normativa vigente sono riportate al solo fine di miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro recepimento nella normativa locale; in caso di modifiche o integrazioni a tale normativa nazionale o regionale, le norme richiamate nel regolamento ed eventualmente modificate si intendono recepite nel presente Regolamento e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune.
2. Parimenti si intendono introdotte nel presente Regolamento e ne fanno parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate successivamente alla sua approvazioni.

CAPITOLO II: AMBITI DI INTERVENTO

Art. 3 Disposizioni generali

1. Le modalità di intervento individuate al Capitolo IV: del presente titolo dovranno trovare riscontro nei criteri generali di seguito riportati:
 - a. gli interventi inerenti tanto il recupero del patrimonio esistente quanto quelli di nuova costruzione, con particolare attenzione alle parti di edificio prospicienti spazi pubblici, devono essere realizzati con materiali, finiture e accorgimenti tecnici atti a garantire la durabilità sostenibile del manufatto, ma anche idoneo inserimento rispetto all'ambito contestuale di riferimento urbano;
 - b. le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono comunque parte integrante del progetto edilizio cui sono connesse e, ad ogni modo, risultano in generale indiscutibilmente caratterizzanti dall'ambiente urbano e come tali dovranno essere concepite, realizzate e mantenute, seguendo anche criteri di decoro che consentano il corretto inserimento dell'intervento nell'ambito contestuale di riferimento, tendendo alla valorizzazione dello stesso, anche mostrando particolare attenzione alla progettazione degli elementi di arredo e del verde.
2. La semplificazione e la classificazione degli interventi soggetti a disciplina dal presente regolamento terranno conto della oggettiva esistenza di una molteplicità di ambiti urbani di riferimento cui fare capo allo scopo del miglioramento della qualità urbana.

Art. 4 Ambito della città storica

1. Appartengono a questo ambito le aree storiche, o ad esse contigue, in cui è riconoscibile un linguaggio unitario che deve essere preservato, tutelato e valorizzato.
2. Gli interventi attuati su edifici posti in tale ambito dovranno perseguire le finalità di tutela e valorizzazione del contesto storico di cui al comma precedente.
3. Nell'ambito di cui al presente articolo, al fine di una corretta valutazione della mitigazione dell'impatto delle opere, oltre agli elaborati di progetto indicati all'ARTICOLO II Capitolo I: Art. 34 la proposta di intervento, indipendentemente dalla sua modalità, deve essere obbligatoriamente corredata dei seguenti elaborati:
 - a. studio contestuale dei materiali e delle finiture;
 - b. studio contestuale delle masse e delle volumetrie;
 - c. studio contestuale degli allineamenti;
 - d. studio cromatico di dettaglio.

Art. 5 Ambito della città consolidata

1. Appartengono a questo ambito le aree urbane di edificazione non recente in cui lo scenario urbano è reso disomogeneo dalla presenza combinata di differenti qualità architettoniche e da edifici sorti in epoche differenti.
2. Gli interventi da attuare in tale ambito, a prescindere dalla modalità, dovranno perseguire, nel rispetto delle diversità tipologiche, finalità di riequilibrio e riqualificazione complessiva del contesto.
3. Nell'ambito di cui al presente articolo, al fine di una corretta valutazione della mitigazione dell'impatto delle opere, oltre agli elaborati di progetto indicati all'Art. 34, la proposta di intervento, indipendentemente dalla sua modalità, deve essere obbligatoriamente corredata dei seguenti elaborati:
 - a. studio contestuale delle masse e delle volumetrie;
 - b. studio contestuale degli allineamenti;

- c. studio cromatico di dettaglio.

Art. 6 Ambito della città da armonizzare

1. Appartengono a questo ambito le aree urbane, anche di recente edificazione, in cui si presentano elementi di frammentarietà ed episodicità, i quali si ripercuotono sulla qualità dello scenario urbano.
2. Gli interventi attuati in tale ambito, a prescindere dalla modalità, dovranno promuovere, nel rispetto delle diversità tipologiche, finalità di riequilibrio complessivo del contesto da attuarsi nel tempo attraverso la previsione armonica dello sviluppo dell'ambiente urbano, privilegiando interventi organici alla episodicità progettuale.
3. Nell'ambito di cui al presente articolo, al fine di una corretta valutazione della mitigazione dell'impatto delle opere, oltre agli elaborati di progetto indicati all'Art. 34, la proposta di intervento, indipendentemente dalla sua modalità, deve essere obbligatoriamente corredata dei seguenti elaborati:
 - a. Studio contestuale delle masse, delle volumetrie e della continuità degli elementi superficiali.

Art. 7 Ambito della città di espansione

1. Appartengono a questo ambito le aree urbane destinate a interventi di nuova edificazione o di nuova urbanizzazione in cui, anche attraverso l'uso del colore e dei materiali, deve essere sviluppato idoneo standard di qualità.
2. Al fine di perseguire gli obiettivi di cui al comma 1, i piani attuativi dovranno prevedere, oltre agli elaborati di progetto indicati all'Art. 34, anche i seguenti elaborati:
 - a. studio dei materiali e delle finiture;
 - b. studio cromatico complessivo;
 - c. studio complessivo di masse e volumetrie.

Art. 8 Interventi nei giardini e parchi

1. Interventi volti a conservare il bene e ad assicurare la continuità nel tempo attraverso un insieme sistematico di opere che ne consentano una fruizione compatibile e comprendono:
 - a. la conservazione o l'integrazione:
 - i. delle caratteristiche dell'impianto distributivo - organizzativo originario;
 - ii. dell'impianto botanico, in relazione all'evoluzione del ciclo botanico e delle condizioni fitosanitarie;
 - iii. degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali viali, sentieri, porticati, terrazze, scale, ecc.;
 - iv. degli elementi ornamentali e delle decorazioni, quali fontane, grillages, statue, panchine, vasche, peschiere, etc.
 - b. Il consolidamento, o la sostituzione, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti il bene, dei seguenti elementi:
 - i. muri di contenimento;
 - ii. muri di recinzione;
 - iii. pertinenze costituenti volumi (guardiania, chioschi, serre, etc.).
 - c. la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto originario;
 - d. la riparazione, l'adeguamento o l'inserimento degli impianti tecnologici ed idraulici necessari dall'esigenza dell'uso, previo inoltro di istanza nelle forme consentite dalla normativa vigente.

CAPITOLO III: DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 9 Definizioni

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

a. Costruzione: opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal Codice della Strada; sono ricompresi: manufatti leggeri, anche prefabbricati, e strutture di qualsiasi genere, quali tensostrutture, roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

b. Unità immobiliare: insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;

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

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

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

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

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

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

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

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

j. Sagoma di un fabbricato: Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da:

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

Non concorrono alla determinazione della sagoma i perimetri definiti dagli elementi di seguito elencati:

- iii. i balconi a sbalzo fino a 1,50 m, gli aggetti ornamentali, le pensiline a sbalzo fino a 2,50 m ed in genere tutti quegli elementi che non sono delimitati dalle murature perimetrali della costruzione o dai pilastri;
 - iv. la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
 - v. le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati.
- k. Tettoia: copertura piana o inclinata di uno spazio aperto sostenuta da strutture verticali, costituente spazio accessorio dell'attività principale che concorre a determinare superficie coperta e sagoma.
- l. Pensilina: copertura di uno spazio aperto realizzata a sbalzo da un corpo di fabbrica.

- m. Tensostruttura:** manufatto coperto costituito da una struttura portante e da teli o pannelli di copertura o di chiusura, ancorato al suolo e controventato adeguatamente per la sua stabilità. La proiezione verticale al suolo della copertura definisce una superficie coperta; qualora la tensostruttura sia perimetralmente chiusa essa definisce un volume.
- n. Piano:** lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, e in particolare:
- i. piano terra o piano fuori terra: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale, superiore, o inferiore di non più di 30 cm a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione;
 - ii. piano interrato: piano la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai due terzi della superficie laterale totale e l'estradosso del soffitto, in ogni suo punto perimetrale, ha quota inferiore ai 100 cm rispetto alla quota della sistemazione esterna circostante o del marciapiede, se esistente;
 - iii. piano seminterrato: piano la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale inferiore ai due terzi della superficie laterale totale e l'estradosso del soffitto, in ogni suo punto perimetrale, ha quota superiore ai 100 cm rispetto alla quota della sistemazione esterna circostante o del marciapiede, se esistente.
- o. Spazi interni scoperti:** si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:
- i. corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, da porticato o aperto;
 - ii. cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;
 - iii. patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 4,00 m, e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m;
 - iv. chiostroina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a 18,00 m e con una dimensione non inferiore a 3,00 m di lato;
 - v. cavedio: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostroina e comunque superiore a 0,65 m² e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.
- p. Arredi per spazi esterni:** costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:
- i. gazebo: costruzione isolata priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 m² ed altezza non superiore a 3,00 m;
 - ii. pergolato: struttura priva di fondazioni di pertinenza di unità immobiliare a carattere residenziale, ancorata provvisoriamente al terreno, o al lastrico solare, composta da elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato) atta a sostenere essenze vegetali rampicanti. Gli elementi orizzontali devono garantire un rapporto di foratura non inferiore ai 4/5 e non devono superare la quota d'imposta di 2,70 m. La superficie occupata dal pergolato, su terrazzo o su suolo non può superare il 30 % di quella dell'alloggio e comunque non più del 50 % della superficie esterna libera, se inferiore. È obbligatoria la piantumazione con verde rampicante da prevedere già nel progetto. Sono ammessi pergolati di supporto a impianti fotovoltaici secondo le indicazioni all'Capitolo V:Art. 25 del presente Regolamento.
 - iii. grillages: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze vegetali rampicanti non delimitante spazi.
 - iv. Chiosco: costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a 15,00 m² e di altezza al colmo non superiore a 3,00 m, eventualmente dotata di servizi igienici anche a smaltimento chimico, destinata ad attività non residenziali (guardiania, box informazioni e pubblicità, vendita di giornali e fiori, somministrazione di bevande e alimenti preconfezionati, deposito), in conformità alle norme del

codice della strada in caso di occupazione di suolo pubblico, con caratteristiche, finiture, materiali e colori esterni omogenei per l'intero ambito di intervento.

Art. 10 Parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono seguenti parametri quantitativi:
 - a. Superficie territoriale: espressa in metri quadrati [m²], è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.
 - b. Superficie fondiaria: espressa in metri quadrati [m²], è la parte di superficie territoriale al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - c. Superficie minima: d'intervento, espressa in metri quadrati [m²], è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.
 - d. Lotto minimo di intervento: espresso in metri quadrati [m²], è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.
 - e. Superficie lorda di pavimento: espressa in metri quadrati [m²], è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti, escluso le chiostrine; la superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, anche interrati, escluso autorimesse e parcheggi.
 - f. Indice di utilizzazione territoriale: espresso in [m²/m²], è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
 - g. Indice di utilizzazione fondiaria: espresso in [m²/m²], è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
 - h. Indice di fabbricabilità territoriale: espresso in [m³/m²], è il parametro per determinare il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
 - i. Indice di fabbricabilità fondiaria: espresso in [m³/m²], è il parametro per determinare il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
 - j. Superficie coperta: espressa in [m²], è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali e dei pilastri, compreso le chiostrine, i porticati e le tettoie, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti perimetralmente aperte.
 - k. Rapporto di copertura: è il rapporto, espresso in percentuale [%], fra superficie coperta e superficie fondiaria.
 - l. Comparto: se non diversamente prescritto dalla normativa nazionale o regionale, costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia; esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale. Ha come finalità quella di conseguire tra i proprietari o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli oneri e degli utili connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici.
 - m. Maglia di minimo intervento: definisce la perimetrazione di aree, anche con diversa destinazione di zona, al cui interno ogni attività edilizia è subordinata alla redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata; generalmente è perimetrato da strade di Piano Urbanistico Generale.

Art. 11 Parametri Edilizi

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

- a. Superficie Utile (Su):** espressa in metri quadrati [m²], è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre;
- b. Superficie non Residenziale (Snr):** espressa in metri quadrati [m²], è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:
- i. cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
 - ii. balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 50% della Su;
 - iii. terrazzi;
 - iv. tettoie, nella misura massima del 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare, e pensiline, nella misura massima del 10% della Sc;
 - v. scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
 - vi. locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
 - vii. vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
 - viii. spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, costruiti entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio, escluse le rampe di accesso.
 - ix. Le *Snr* non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come *Su*, da computarsi ai fini del calcolo volumetrico, nelle quantità ammissibili.
 - x. Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastrici solari non praticabili o di uso condominiale, gli spazi per parcheggi esterni con relativi spazi di manovra e parcheggio.
- c. Superficie Accessoria (Sa):** espressa in metri quadrati [m²], è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:
- i. spazi e locali di cui ai punti b.i, b.ii e b.iii dell'Art. 11 comma 1;
 - ii. spazi coperti di cui al punto b.iv dell'Art. 11 comma 1 nella misura massima complessiva pari al 30% della *Su*;
 - iii. locali di cui al punto b.vi dell'Art. 11 comma 1, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;
 - iv. spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dal precedente punto b.viii dell'Art. 11 comma 1 nonché nella misura di cui all'Art. 5 punti 1) e 2) del DM 2 aprile 1968, n. 1444;
 - v. depositi, archivi, purché interrati.
 - vi. Le *Sa* non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come *Su*.
 - vii. Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastrici solari non praticabili o di uso condominiale, gli spazi per parcheggi esterni con relativi spazi di manovra e parcheggio.
- d. Volume complessivo di un edificio:** espresso in metri cubi [m³], è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, ecc) o piano di sistemazione esterna.
- i. Non sono considerate sistemazioni esterne ribassate le intercapedini di ampiezza inferiore o uguale a 1,20 m netti.

- ii. Al fine della determinazione degli spazi a parcheggio, degli standard e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento di pianificazione urbanistica o altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume, si fa riferimento all'altezza di calcolo interpiano geometrica reale con un minimo di 3,20 m per la residenza privata e per gli studi professionali.
 - iii. Per tutte le altre destinazioni non residenziali dovrà essere computata l'altezza interpiano geometrica reale, secondo le specifiche normative di riferimento, con un minimo di 3,30 m (altezza interna utile netta pari a 3,00 m).
 - iv. Nel caso di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (sovvenzionata, convenzionata, agevolata e sociale), ai fini del calcolo volumetrico, si fa riferimento alle altezze geometriche reali ed alle prescrizioni tecniche delle specifiche normative di riferimento, con una altezza minima interpiano di 3,00 m (altezza interna utile netta pari a 2,70 m).
 - v. Nel caso di edifici su pilotis, il computo del volume del primo piano è pari al prodotto della superficie lorda del piano stesso per l'altezza misurata tra l'intradosso del solaio inferiore di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura.
 - vi. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote.
 - vii. Nel caso di copertura a falde inclinate il volume è dato dal prodotto della superficie lorda corrispondente ad un'altezza maggiore di m. 1,80 per l'altezza misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato superiore tra 1,80 e il colmo, anche nel caso di installazione di impianti tecnici.
 - viii. Nel caso di copertura a volta, nel computo per la determinazione dei volumi viene considerata come "altezza" quella che scaturisce dalla somma dell'altezza dell'imposta di volta maggiorata di un terzo dell'altezza compresa tra l'imposta di volta stessa e il suo estradosso strutturale.
 - ix. Sono inclusi nel calcolo della volumetria i locali seminterrati ed interrati con destinazioni utili quali laboratori artigianali, uffici, ambulatori, palestre, esercizi pubblici, mense, attività ricreative e simili; il volume corrispondente viene computato ai fini del calcolo di verifica rispetto agli indici urbanistici previsti e viene considerato anche nella determinazione delle quantità a parcheggi di cui alla relativa normativa nazionale e regionale di settore e della quantità degli standard urbanistici eventuali da reperire.
 - x. È inclusa nel calcolo del volume la scala principale di ogni fabbricato, anche se realizzata perimetralmente aperta.
- e. Sono esclusi dal calcolo del volume:**
- i. il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione esterna, se costituente Snr o Sa, parcheggi interrati;
 - ii. il volume entroterra espresso da locali che per la loro natura specialistica necessitano di essere ubicati nei piani interrati per la presenza di particolari macchinari ed attrezzature, con destinazioni diverse da quelle indicate al punto d.ix dell'Art. 11 comma 1;
 - iii. i porticati, al netto dei solai che costituiscono superficie utile del piano sovrastante;
 - iv. le logge;
 - v. le tettoie e i pergolati;
 - vi. i balconi e le pensiline;
 - vii. le chiostrine;
 - viii. i volumi tecnici sui lastrici solari strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione, quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione, impianto di riscaldamento e di climatizzazione, canne fumarie e di ventilazione, che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, e del suo piano interrato, realizzabile nei limiti posti dalle norme urbanistiche e di altezza utile interna non superiore a 2,40 m;
 - ix. i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione per la superficie strettamente necessaria;

- x. volumi degli androni (al piano terra o seminterrato o rialzato) di edifici condominiali compreso quello derivante dalla superficie delle scale e dei vani ascensore (per il solo piano in oggetto);
 - xi. i volumi destinati al deposito delle biciclette e al deposito per i contenitori della raccolta differenziata dei rifiuti;
 - xii. i volumi dei sottotetti non praticabili e praticabili relativi a superfici che presentino una altezza interna inferiore a 1,80 m;
 - xiii. i parcheggi interrati;
 - xiv. il volume derivante dal maggior spessore dei paramenti murari e dei solai esterni, costituenti l'involucro esterno dei fabbricati, oltre i 30 cm, per aumentarne la coibenza termica e l'energia passiva ai fini della riduzione dei consumi energetici e delle emissioni inquinanti in atmosfera.
- f. Altezza della facciata:** espressa in metri [m], è l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, ecc) o dalla più bassa sistemazione esterna, circostante il fabbricato, interessata dalla facciata che si considera. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato si considera la sua quota media; nel caso in cui il piano di sistemazione esterna sia inclinato si considera la quota media.
- g. Altezza massima della costruzione:** espressa in metri [m], è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione. Questa, non può superare l'altezza massima consentita dalle Norme Tecniche di attuazione.
- h. Minima distanza tra edifici:** in nessuna parte del territorio comunale sono comunque ammesse distanze tra edifici inferiori a quelle minime prescritte dalla norma nazionale nel caso di nuova edificazione, precisando quanto segue:
- i. i “nuovi edifici” sono gli immobili di nuova edificazione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o da interventi di sostituzione edilizia;
 - ii. per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione edilizia, che pure modifichino la sagoma e la volumetria preesistente, è ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, oppure la possibilità della loro riduzione fino al minimo ammesso, quando siano superiori.
 - iii. La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata al piede degli stessi ortogonalmente alla parete dell'edificio fino ad intersecare la parete dell'edificio fronti stante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali balconi entro 1,50 m di profondità, aggetti ornamentali e pensiline a sbalzo come definiti all'Art. 9 che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio. La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestate) dell'edificio fronti stante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti. La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine e cavedii.
 - iv. Non sono soggette a verifica le distanze tra fabbricati ubicati in lotti o particelle non immediatamente confinanti.
- i. Distanza tra i fronti:** espressa in metri [m], è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti su tre lati (sino a 1,50 m di sporgenza), pensiline e simili. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre. Le norme relative alle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostrine, cavedii, ecc), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.
- j.** Si definiscono pareti finestrate, tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.
- k.** Non costituiscono invece pareti finestrate:

- i. le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
 - ii. le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia.
- l. Distanza dai confini e dal filo stradale:** espressa in metri [m], è la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti su tre lati (sino a 1,50 m di sporgenza), pensiline e simili e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico.
- i. Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.
 - ii. Ai fini della distanza minima in questione (dai confini) si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) né le strade od altri spazi di uso pubblico.
 - iii. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.
 - iv. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta, né rispetto alla quota dei suoli confinanti.
- m. Costruzioni in aderenza al confine:** non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti, regolarmente registrato e trascritto. Ai fini del presente Regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, detto accordo si intende sempre sussistente nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'Art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'Art. 877 C.C.), limitatamente al tratto longitudinale di aderenza sul confine; resta salva la possibilità di superare l'altezza del corpo esistente. In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto secondo quanto già prescritto.
- n. Distanze minime dalle strade:** anche in assenza di specifiche prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione e ss.mm.ii. Ogni qualvolta il Piano Regolatore preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui alla presente lettera n deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di Piano.
- o.** In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 12 Allineamento prevalente dell'isolato

1. Per allineamento prevalente dell'isolato si intende l'allineamento continuo dei fronti dei fabbricati per uno sviluppo superiore ai due terzi (2/3) della lunghezza dell'isolato stesso. Per tale verifica, oltre alle superfici dei volumi pieni, si considerano anche le superfici relative ai porticati.
2. È consentito allineare i nuovi fabbricati secondo l'allineamento prevalente, anche in deroga alla distanza minima dalle strade prescritta dalle NTA, motivatamente, per conservare le prospettive stradali preesistenti dei fronti urbani in ossequio ai criteri generali riportati nell'Art. 3, per l'inserimento nell'ambito contestuale di riferimento.

Art. 13 Deroghe

1. Per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e nei rapporti di copertura:
 - a. il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i 30 cm;
 - b. il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale, con un'altezza minima di 30 cm;
 - c. 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;
 - d. tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali, documentati attraverso la progettazione impiantistica esecutiva.
2. L'applicazione delle suddette modalità di calcolo degli indici e dei parametri edilizi consente una deroga ai limiti imposti dagli strumenti urbanistici per le altezze massime, le distanze dai confini e dalle strade e tra gli edifici, qualora non comportino ombreggiamento delle facciate di terzi, fermo restando il rispetto:
 - a. delle distanze minime previste dalla normativa statale;
 - b. della normativa sismica;
 - c. delle norme inerenti la difesa del suolo e la tutela del paesaggio;
 - d. per gli edifici esistenti, della salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.
3. L'applicazione degli indici e dei parametri edilizi, come definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti, è consentita in tutti gli interventi di nuova costruzione e di recupero degli edifici esistenti, indipendentemente dalla richiesta della certificazione di sostenibilità ambientale.
4. Gli elaborati di progetto allegati alle istanze dei titoli abilitativi devono contenere tutte le giustificazioni tecniche (in forma sia scritta che grafica) che consentano l'applicazione degli indici e dei parametri come definiti dalla legge.
5. L'applicazione della citata modalità di calcolo degli indici e dei parametri comporta il divieto di modificare gli spessori delle strutture e di trasformare i volumi utilizzati per serre solari, per la captazione diretta dell'energia solare, per la realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi e per la realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali.

CAPITOLO IV: MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 14 Manutenzione ordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici e in particolare quelli di seguito elencati.
 - a. Interventi relativi alle opere di finitura interna quali:
 - i. tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
 - ii. riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
 - iii. bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità.
 - b. Interventi relativi alle opere di finitura esterna quali:
 - i. riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale dei preesistenti aggetti, ornamenti e colori;
 - ii. riparazione, sostituzione e rifacimento di pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche dei materiali; riparazione di balconi e terrazze e relative pavimentazioni senza modifiche dei materiali;
 - iii. tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale;
 - iv. tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, applicazione zanzariere e tende da sole, collocazione di elementi di arredo dei terrazzi (fioriere, barbecue, grillages per il sostegno di piante rampicanti, tende e teli parasole) senza alterazione della forma, della sagoma, dei colori e dei materiali della facciata e delle parti comuni;
 - v. riparazione e sostituzione di portoni, cancelli e porte d'ingresso, senza alterazione delle caratteristiche di forma, materiali e colori, e senza mutare le dimensioni delle aperture delle facciate;
 - vi. sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre.
 - c. Interventi relativi agli impianti tecnologici quali:
 - i. riparazione e sostituzione di ogni componente e opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento e climatizzazione, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti;
 - ii. installazione di antenne paraboliche di uso familiare o condominiale, di diametro inferiore a due metri, sulle coperture dei fabbricati, non visibili dalla strada pubblica, con l'esclusione dei fabbricati inclusi nei centri storici e nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica;
 - iii. installazione di macchinari per il trattamento dell'aria (compressori o pompe di calore) di dimensione di fronte non superiore a 0,50 m², se non adeguatamente schermati, con l'esclusione dei fabbricati inclusi nei centri storici e nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica.
2. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici, cromatici e decorativi delle costruzioni.
3. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a Comunicazione di Inizio attività Libera (CIL).

4. Gli impianti per la produzione di energia elettrica e termica da fonte rinnovabile disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente, nei casi ivi descritti, sono soggetti a sola comunicazione preventiva al Comune.

Art. 15 Manutenzione straordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, fatte salve successive modifiche e integrazioni di legge, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e in particolare quelli elencati di seguito.
 - a. Lavori volti all'esecuzione di opere, quali:
 - i. rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
 - ii. riparazione o rifacimento di rompenti esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
 - iii. rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
 - iv. rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
 - b. Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
 - i. consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
 - ii. consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale senza alterazione delle quote e della posizione;
 - iii. consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
 - iv. rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
 - v. ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.
 - c. Lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:
 - i. realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
 - ii. realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi;
 - iii. ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
 - iv. realizzazione di nuovi servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;
 - v. installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
 - vi. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.
 - vii. installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (fotovoltaici, eolici, ecc.), salvo i casi disciplinati dalla norma vigente;
 - viii. opere finalizzate alla cablaggio degli edifici per realizzare antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative, per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati quali ad esempio la teleassistenza sanitaria e di emergenza.
 - d. Opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:
 - i. realizzazione o rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - ii. realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;

- iii. rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifacimento di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, compreso la realizzazione di scale o botole interne;
 - iv. realizzazione di giardini, opere di arredo quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, eccetera;
 - v. realizzazione di coperture con pergolati, grillages e gazebo.
- e. Tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici.
 - f. Realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni.
 - g. Realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali.
 - h. L'accorpamento ed il frazionamento di unita immobiliari, senza che ciò determini il superamento delle soglie dimensionali in relazione agli usi determinate dalle vigenti normative.
 - i. La demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità.
2. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.
 3. Gli interventi di cui al presente articolo, sono soggetti alla denuncia di inizio di attività o a segnalazione certificata di inizio attività; tale procedura è consentita anche nel caso di immobili sottoposti a leggi di tutela monumentale, previa acquisizione del parere della competente Sovrintendenza. Nel caso di immobili vincolati da leggi di tutela ambientale è infatti necessario presentare istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi delle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione paesaggistica regionale. L'autorizzazione paesaggistica dovrà avvenire in forma esplicita, non essendo prevista la formazione del silenzio-assenso sulle domande di autorizzazione paesaggistica per gli immobili soggetti a tutela ambientale. In assenza del parere della Sovrintendenza o dell'autorizzazione paesaggistica, ove necessarie, la SCIA o la DIA risultano inefficaci.

Art. 16 Restauro e risanamento conservativo

1. Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e soprattutto le caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti. Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico ad una configurazione conforme ai valori da tutelare; il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare nel modo migliore alle esigenze d'uso attuali un edificio esistente sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.
2. Gli interventi di cui al comma precedente sono volti alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, ed al loro adeguamento. Essi devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici, anche laddove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, e comprendono:
 - a. conservazione o l'integrazione:
 - i. delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo - organizzativo originario;

- ii. degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
 - iii. del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni e interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
 - iv. delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;
 - v. della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni.
- b.** il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:
- i. murature portanti sia esterne che interne;
 - ii. solai;
 - iii. scale con rampe piane;
 - iv. tetti;
- c.** il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
- i. volte ed archi;
 - ii. scale con rampe su voltine;
- d.** la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità;
- e.** la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
- f.** l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;
- g.** il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari.
- 3.** Rientrano tra gli interventi, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:
- a.** la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originali, con l'esclusione dell'alluminio di colore dorato o argentato;
 - b.** il cambio d'uso, compatibile con l'organizzazione tipologica e con le previsioni di zona dello strumento urbanistico, delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) in superfici utili (Su);
 - c.** la realizzazione su coperture piane, ai fini della coibentazione delle costruzioni; di sottotetti con pendenza non superiore al 30% ed altezza massima al colmo di m. 1,80, per le sole costruzioni non ricadenti nell'ambito dei centri storici definiti dallo strumento urbanistico o nelle zone di vincolo ambientale.
- 4.** Rientrano nella tipologia del presente articolo, a parità di superficie utile e volume preesistente, gli interventi di ripristino volti alla ricostruzione di edifici o parti di essi, eventualmente crollate o demolite in conseguenza di cause di sicurezza, calamità naturali o eccezionali, lavori, purché ne sia possibile accertarne la consistenza attraverso fonti certe iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.
- 5.** Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.
- 6.** Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alla denuncia di inizio di attività o a segnalazione certificata di inizio attività. Tale procedura semplificata è consentita anche nel caso di lavori riguardanti

beni culturali sottoposti a tutela che siano stati preliminarmente approvati dalla competente Soprintendenza. Nel caso lavori di modifica di beni ambientali e di immobili tutelati i proprietari hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica, da comunicare alla competente Soprintendenza, secondo le procedure vigenti. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, e tutto quanto altro previsto dal Codice dei Beni Culturali ed Ambientali.

Art. 17 Ristrutturazione edilizia

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, e in particolare:
 - a. opere di consolidamento, rifacimento o innovazione delle strutture verticali;
 - b. opere di consolidamento e rifacimento delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote, creazione di nuove superfici utili e trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, sempre entro la sagoma ed il volume preesistente;
 - c. opere di risanamento, rifacimento o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
 - d. riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
 - e. mutamento della destinazione d'uso di fabbricati, mutamento della destinazione d'uso di parti di immobili che comporti la necessità di un insieme sistematico di opere edili di trasformazione tipologica o funzionale;
 - f. le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
2. La ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione totale e la ricostruzione dell'edificio non è consentita per gli edifici che costituiscano testimonianza storico-architettonica per la peculiarità delle facciate o per la continuità delle cortine edilizie in un contesto architettonico o urbanistico unitario, pur se non vincolati che siano stati dichiarati dall'Amministrazione edifici non sostituibili.
3. La ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione totale e la ricostruzione dell'edificio è consentita all'interno del perimetro edificato dello stesso lotto, senza alterazione della viabilità pubblica limitrofa al confine, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dallo strumento urbanistico, o comunque con destinazioni d'uso compatibili con il contesto ambientale ed urbanistico.
4. Nei casi di demolizione totale e ricostruzione di cui ai commi precedenti l'edificazione dai fabbricati esistenti è consentita senza alcuna variazione della sagoma originaria del fabbricato da demolire e ricostruire nelle sue proiezioni orizzontali e verticali, senza modifiche degli aggetti o dei volumi tecnici, che alterino in modo peggiorativo i rapporti di distanza con i fabbricati contermini preesistenti modificando i diritti acquisiti ed i rapporti con i terzi confinanti.
5. Agli interventi di demolizione totale e ricostruzione di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, si applicano le norme relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali, salvo nei casi di accertata impossibilità di accesso carrabile al lotto a causa della larghezza insufficiente della viabilità (inferiore a 4,00 m carrabili) esclusivamente per i fabbricati inferiori a 1.000 m³ ubicati nelle Zone A e B di piano, oppure nei casi in cui sia impossibile garantire l'accesso oltre i 12,00 m previsti dal Codice della Strada.

In tutti gli altri casi l'accesso carrabile dovrà essere posizionato ad almeno 12,00 m dall'incrocio più prossimo al lotto.

Art. 18 Ristrutturazione urbanistica

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

Art. 19 Esempificazione delle modalità di intervento

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

Art. 20 Interventi di nuova costruzione

1. Sono definiti "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti dello stesso articolo. Sono comunque da considerarsi tali:
 - a. la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, ovvero la ricostruzione di fabbricati o parti di essi che siano crollati e dei quali esistano la documentazione storica, grafica, fotografica e catastale che dimostrino l'esatta consistenza del manufatto preesistente;
 - b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
 - f. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
 - h. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
2. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano inderogabilmente le norme relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali per tutto il complesso dei volumi nel caso di cui alle lettere a), e), f), g) e per il volume e le superfici aggiuntive o mutate d'uso nel caso di cui alla lettera h).

Art. 21 Demolizioni

1. Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comportino ristrutturazione edilizia o nuova edificazione.
2. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.
3. La demolizione totale o parziale di un immobile, preordinata alla sua ristrutturazione o ricostruzione, è subordinata all'acquisizione del titolo abilitativo, o alla presentazione di D.I.A. nei casi e nelle forme consentite dalle leggi vigenti, in relazione all'intervento principale. La demolizione può avvenire anche in una fase distinta dalla ricostruzione purché assentita con DIA o SCIA. La presentazione della DIA per la demolizione di un edificio non condiziona in alcun modo il rilascio del Permesso di Costruire per la sua ricostruzione
4. La demolizione di manufatti o il ripristino a seguito di verbali per abusivismo in esecuzione di ordinanze di demolizione o di sentenze non è soggetta a nessun titolo abilitativo o comunicazione preventiva.

CAPITOLO V: ALTRE TIPOLOGIE DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

Art. 22 Destinazioni d'Uso

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee e funzionalmente autonome sotto il profilo urbanistico:
 - a. residenze, singole o collettive, studi professionali;
 - b. attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie, turistico - ricettive, culturali, ristorazione, pubblici esercizi, palestre);
 - c. attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazioni di servizi;
 - d. attrezzature e servizi pubblici o a uso pubblico;
 - e. attività agricole o connesse al loro svolgimento, a esclusione della residenza;
 - f. parcheggi, autorimesse e box auto.
2. Nelle more dell'approvazione di una normativa regionale che regoli la materia, le opere che comportano il mutamento di destinazione d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentite dallo strumento urbanistico, devono essere munite di permesso di costruire e abbinare alla realizzazione di opere edili, se ne derivano aumento dei carichi insediativi.
3. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello jus utendi, purché il nuovo uso sia compatibile con la destinazione di zona e sia conforme alle norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento ambientale, superamento barriere architettoniche, dotazione di parcheggi ed a tutte le specifiche normative in relazione al nuovo uso.
4. Nelle zone, e nei fabbricati, destinate prevalentemente ad uso residenziale non sono ammesse attività industriali e artigianali di produzione; sono consentite attività artigianali di servizio che non siano nocive o moleste.
5. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo di locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti a uso improprio, in edifici costruiti antecedentemente al 1977, fatto salvo l'obbligatoria adeguamento della categoria catastale.
6. I cambi di destinazione d'uso verso le attività terziarie di una o più unità immobiliari complessivamente superiori a 1.000 mq e che rappresentino una percentuale della superficie complessiva del fabbricato superiore al 20%, richiedono che sia verificata la eventuale variazione dei parametri urbanistici e che siano reperiti o adeguati gli standard originariamente previsti.
7. I cambi di destinazione d'uso verso le attività commerciali costituenti medie o grandi strutture di vendita ai sensi delle vigenti leggi richiedono sempre che sia verificata la corrispondenza dell'intervento ai criteri di legge e la dotazione delle aree a parcheggio.
8. La variazione comportante opere edilizie e/o aumenti dei carichi insediativi è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere. Ove il titolo abilitativo coincida con il permesso di costruire, il conseguimento di tale titolo comporta il pagamento del contributo relativo agli eventuali maggiori oneri di urbanizzazione, anche nel caso si proceda mediante variante ordinaria a permesso già rilasciato.
9. È fatta salva l'applicazione delle procedure necessarie in relazione alle nuove destinazioni d'uso previste per la valutazione dell'impatto ambientale.

10. Sono consentite variazioni di destinazioni d'uso di singole unità immobiliari, purché senza opere, nell'ambito delle categorie omogenee previste dal comma 1 lettere 1.a e 1.c del presente articolo, senza la necessità di titolo abilitativo o di comunicazione, fatta salva la sussistenza dei requisiti normativi necessari alla nuova destinazione d'uso.

Art. 23 Temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico

1. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del PUG e del presente Regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a 12 (dodici) mesi.
2. L'autorizzazione amministrativa per il temporaneo utilizzo e per le eventuali opere edilizie conseguenti è rilasciata dal soggetto competente al rilascio del PdC, su conforme indicazione della Giunta Comunale.
3. Periodi temporali superiori ai dodici mesi possono essere autorizzati solo in casi del tutto eccezionali quando rivestano particolare e specifica rilevanza di pubblico interesse ed esclusivamente a seguito di apposita decisione della Giunta Comunale. La temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile e dunque non comporta la necessità di corrispondere eventuali maggiori oneri concessori, né di variare la categoria catastale.

Art. 24 Soppalchi

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive e collegate funzionalmente tra loro all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) costituisce intervento di manutenzione straordinaria, di cui al precedente Art. 15:
 - a. quando tra le due strutture orizzontali preesistenti e il soppalco sussistano le altezze minime interne per le abitazioni di cui all'Art. 43, comma 2, lettera b), della legge 5 agosto 1978 n 457 (2,40 m per i servizi e 2,70 m per i vani abitativi); nel caso in cui il soppalco copra fino a un massimo di un terzo la superficie dell'ambiente sottostante e comunicante, l'altezza minima interna tra il soppalco e la struttura orizzontale superiore può essere ridotta a 2,40 m per tutte le destinazioni, qualora abbia almeno un lato completamente aperto;
 - b. per i locali commerciali quando la superficie dei soppalchi non sia superiore complessivamente a un mezzo del totale della Su del vano, escluse le scale di accesso, purché le altezze nette utili siano adeguate agli usi dei vani (2,40 m per i servizi e 3,00 m per i vani abitativi);
 - c. nel caso di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a 2,00 m tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco; in ogni caso le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestate.
2. La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a 2,40 m tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, è consentita solo come deposito. Altezze inferiori a 2,00 m sono ammesse per ripostigli non direttamente accessibili con scala fissa.
3. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da strutture voltate, l'altezza interna all'intradosso va misurata ai due terzi tra il piano d'imposta della volta e l'estradosso strutturale in chiave.
4. Nel caso in cui la realizzazione di soppalchi determini un aumento di unità immobiliari o vani abitativi chiusi, il relativo intervento rientra nella tipologia della ristrutturazione edilizia.
5. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 1 sono riferite alla normativa di tutela della salute sul posto di lavoro.
6. La superficie dei soppalchi non costituisce:

- a. aumento della Su nel caso di cui al comma 1;
 - b. aumento della Snr o Sa nel caso di cui al comma 2.
7. La superficie dei soppalchi costituisce aumento della Su nel caso di cui al comma 4.

Art. 25 Strutture di supporto a impianti fotovoltaici

1. Sono ammesse strutture di supporto agli impianti fotovoltaici purché con i pannelli montati garantiscano un rapporto minimo di foratura distribuito pari a 1/5 della superficie del pergolato stesso, fermi restando tutti i limiti dimensionali indicati al comma 1, lettera p.ii dell'Art. 9.
2. Le strutture devono essere progettate armonicamente con i prospetti del fabbricato; in caso di edifici condominiali è obbligatoria l'autorizzazione condominiale, trattandosi di intervento sulla facciata comune.
3. Sono ammesse strutture di supporto ad impianti fotovoltaici a copertura di spazi destinati a parcheggi condominiali o aziendali nella misura massima del 50% dell'area libera purché con i pannelli montati garantiscano un rapporto minimo di foratura distribuito pari a 1/5 della superficie della struttura stessa. Qualora la struttura si presenti a copertura continua, non forata, la stessa si configura quale tettoia e, come tale, la sua realizzazione è da considerarsi a titolo oneroso e deve rispettare le previste distanze da strade, confini e fabbricati.

Art. 26 Deposito di materiali a cielo aperto

1. Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono attività attinenti all'uso del territorio, senza sua trasformazione, possono accompagnarsi alla realizzazione di recinzioni, ma non alla realizzazione di manufatti, devono essere compatibili comunque con le destinazioni urbanistiche di zona, pertanto sono escluse le zone agricole e le zone di interesse paesaggistico.
2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche sottoposte alla specifica normativa (deposito di carcasse auto, ferri vecchi, ecc).

Art. 27 Scavi e rinterri

1. Si definiscono scavi e rinterri quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
2. Non rientrano nel presente articolo le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a queste ultime strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Art. 28 Interventi per manufatti temporanei e stagionali

1. Si definiscono interventi per manufatti stagionali quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze assolutamente temporanee, definite nella loro durata nel tempo, comunque non superiori a 120 giorni salvo quando diversamente normato dai regolamenti di settore.
2. Devono essere costruiti con materiali leggeri di copertura anche impermeabilizzati, sostenuti da montanti non stabilmente ancorati al suolo pur garantendo la staticità dell'opera. Sono pertanto escluse chiusure laterali complete, fondazioni e qualunque forma di pavimentazione stabile.
3. Le opere a carattere temporaneo su suolo pubblico sono soggette al rispetto delle norme e regolamenti comunali vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico e a quanto specificato da apposita

concessione di occupazione, nella quale sono stabiliti modalità e finalità dell'uso e durata della concessione medesima.

Art. 29 Opere di Arredo Urbano

1. Si definiscono “opere di arredo urbano” le seguenti:
 - a. collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei;
 - b. nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni;
 - c. bacheche e punti informativi;
 - d. tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni;
 - e. panchine e cestini;
 - f. punti vendita automatizzati;
 - g. porta biciclette;
 - h. dispositivi di illuminazione esterni;
 - i. cabine punti telefonici;
 - j. cartelloni pubblicitari;
 - k. segnaletica specialistica e turistica;
 - l. torrette telefoniche per taxi;
 - m. armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (altezza massima $H_{\max} = 1,80$ m);
 - n. cassette posta e buche impostazione;
 - o. apparecchiature informative a rete;
 - p. apparecchi illuminanti;
 - q. pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate;
 - r. strutture mobili per il commercio su area pubblica;
 - s. espositori;
 - t. collocazione di paletti o dissuasori.
2. Le suddette opere e quant'altro di simile come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e sono soggette alla disciplina di appositi regolamenti di settore.

Art. 30 Varianti

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative del progetto originario che alterino le linee dell'intervento edilizio, riguardanti la volumetria, la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la distanza dalle proprietà confinanti, il mutamento della destinazione d'uso dell'intero manufatto o di parti significative di esso. Per queste è necessario il permesso di costruire.
2. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le varianti costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Per gli immobili tutelati ai sensi del Codice dei Beni Culturali, i proprietari hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione alla variante da parte della competente Soprintendenza o nuova Autorizzazione Paesaggistica, ove richiesta.
5. Sono ammesse le varianti che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, e tutto quanto altro previsto dal sopra citato Codice dei Beni Culturali.

Art. 31 Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Sono opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori: la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servo scala o piattaforme elevatrici.
2. L'esecuzione della maggior parte degli interventi in questione non è soggetta ad alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, essendo assimilata a manutenzione ordinaria.
3. Qualora le opere consistano in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, possono essere eseguite previa denuncia o segnalazione certificata di inizio di attività, anche in deroga alle norme sulle distanze previste dalle norme tecniche, devono essere però rispettate le distanze stabilite dagli artt. 873 e 907 Cod. Civ.
4. Qualora le innovazioni riguardino immobili sottoposti ai vincoli paesaggistici ed ambientali, è previsto l'assenso tacito per il rilascio della necessaria autorizzazione, a norma dell' Art. 4 L. 13/89, analogamente quando le innovazioni riguardano immobili sottoposti al vincolo storico-architettonico, è previsto l'assenso tacito per il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della D.I.A., a norma dell' Art. 5 L. 13/89.
5. Tutti gli edifici pubblici e quelli privati aperti al pubblico devono essere realizzati, o adeguati ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
6. In tutti gli edifici, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. E' vietato l'uso di porte-finestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. Ove possibile si deve dare preferenza a parapetti che consentano la visuale anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno
7. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, in particolare quelle relative a:
 - a. locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
 - b. edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità di installazione in tempi successivi;
 - c. edifici, spazi e servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
 - d. edifici soggetti a vincolo, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
8. Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità il cui soddisfacimento differito nel tempo deve essere dimostrato in progetto.
9. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

10. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli del Codice dei Beni Architettonici e Culturali nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dalla vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.
11. Alle comunicazioni dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e/o aperti al pubblico, sono allegati una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.
12. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere all'interessato del permesso di costruire una dichiarazione asseverata redatta da un tecnico abilitato.
13. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.
14. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

Art. 32 Opere soggette ad Autorizzazione Paesaggistica

1. I lavori e le opere che modifichino lo stato fisico o l'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico, o direttamente vincolati, o compresi tra quelli sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali non possono essere oggetto di concessione edilizia, di denuncia o segnalazione certificata di inizio attività, senza il preliminare rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, nei termini della vigente normativa.

Art. 33 Opere esentate dalla autorizzazione paesaggistica

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

TITOLO II PROCEDURE

CAPITOLO I: PROCEDIMENTI ABILITATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 34 Modalità di presentazione delle istanze

1. La modalità di presentazione delle istanze, e la documentazione da allegare in relazione ai procedimenti edilizi ed urbanistici, sono stabilite con determinate dirigenziali.
2. La determina del Dirigente:
 - a. detta o integra, ove previsti per legge, i contenuti indispensabili per la presentazione di piani urbanistici e progetti edilizi;
 - b. approva la modulistica obbligatoria per la trasmissione telematica o cartacea delle istanze;
 - c. adegua nel tempo le modalità di presentazione all'evoluzione della normativa di settore, delle tecnologie informatiche comunali rese disponibili, garantendo trasparenza, efficacia ed efficienza delle procedure.

Art. 35 Istruttoria delle pratiche

1. Ai fini dell'esame delle istanze di PdC, DIA, SCIA, sanatorie, accordi di programma e Piani Urbanistici esecutivi di iniziativa privata e varianti relative, è dovuto il versamento degli oneri di istruttoria, fissati annualmente con determina dirigenziale in misura pari ai diritti di segreteria dovuti per le stesse pratiche. I proventi dovranno essere utilizzati per le dotazioni tecniche, la formazione e l'aggiornamento del personale, finalizzati al miglioramento dei servizi resi.

Art. 36 Opere soggette a procedimento abilitativo comunale

1. Chiunque abbia titolo secondo il successivo Art. 37, ed intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, di cui al Capitolo III: del presente Titolo, deve essere munito di un titolo abilitativo, tranne nei casi e con le procedure di cui al successivo Art. 39.
2. I titoli all'esecuzione degli interventi di cui al comma 1 sono:
 - a. il permesso di costruire;
 - b. la denuncia di inizio dell'attività;
 - c. la segnalazione certificata di inizio attività.
3. Non possono essere consentiti gli interventi di cui al comma 1, nel caso in cui le opere di cui si chiede l'esecuzione determinino modifiche di parti dell'edificio abusivamente realizzate anche se oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi dell'Art. 31 e seguenti della L. 47/85 e dell'Art.39 della L. 724/94 e della L. 326/03, non ancora esitata, ovvero per le quali è stato disposto il rigetto dell'istanza di sanatoria; la preclusione di cui al presente comma riguarda, in via esclusiva, le parti dell'edificio abusivamente realizzate con l'esclusione delle altre parti del medesimo edificio, e inoltre i suoli di pertinenza di costruzioni illegittime, limitatamente agli interventi di cui alla lettera 2.b.
4. La demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino, rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

Art. 37 Soggetti aventi diritto ai titoli abilitativi

1. Hanno diritto a richiedere titoli abilitativi o a denunciare gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo precedente i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:
 - a. il proprietario dell'immobile;
 - b. il titolare del diritto di superficie, nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c. l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d. l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
 - e. il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f. l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
 - g. i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - i. il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - ii. l'assegnatario di terre incolte;
 - iii. il titolare di servitù coattiva costituita per procedimento amministrativo o per sentenza;
 - iv. il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - v. colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
 - h. le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Aziende municipalizzate, ecc) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - a. il delegato, procuratore o mandatario;
 - b. il curatore fallimentare;
 - c. il commissario giudiziale;
 - d. l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. Nel caso di più comproprietari dell'area o del manufatto interessati dall'intervento, è necessaria la richiesta congiunta di tutti gli aventi diritto.
4. Nel caso di interventi su proprietà condominiali nell'interesse del condominio la richiesta è sottoscritta dall'Amministratore, legittimato a farlo secondo le norme del codice civile; nel caso di interventi che interessino parti comuni da compiersi nell'interesse del singolo condomino richiedente, deve essere conseguito il consenso del condominio nei modi di legge.

Art. 38 Documentazione attestante il titolo

1. I soggetti di cui al precedente Art. 37 possono attestare i relativi diritti anche a mezzo di autocertificazione all'atto della richiesta, salvo la produzione del titolo preliminarmente al rilascio del permesso di costruire.
2. Nei casi di cui all'Art. 37 comma 1 lettera g, il titolo deve essere attestato dal relativo provvedimento abilitativo.

Art. 39 Opere non soggette a titolo abilitativo

1. Se non diversamente indicato dalla normativa vigente, le seguenti opere sono soggette a Comunicazione di Inizio attività Libera (CIL):
 - a. opere di manutenzione ordinaria, come definitive dal precedente Art. 14;

- b. opere connesse alla conduzione dell'attività agricola o forestale, nelle aree a esse destinate dagli strumenti urbanistici;
- c. opere pubbliche di cui all'Art. 73;
- d. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- f. opere di manutenzione straordinaria, come definite al precedente Art. 15, con esclusione degli interventi che comportino modifiche strutturali, aumento delle unità immobiliari e/o incremento dei parametri urbanistici.

Art. 40 Progettisti

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente Art. 39, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da progettisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non sia inibito lo svolgimento della libera attività professionale.

Art. 41 Responsabile del Procedimento

1. Il responsabile del procedimento svolge la propria attività nel rispetto dei seguenti principi:
 - a. partecipazione dell'interessato al procedimento amministrativo;
 - b. principio di collaborazione e di proposizione nelle iniziative.
2. Il responsabile del procedimento invia comunicazioni scritte all'interessato dando notizia di tutti gli atti o documenti eventualmente prodotti da soggetti portatori di interessi diffusi.
3. Il responsabile del procedimento effettua o coordina l'istruttoria e svolge azione di indirizzo di tutte le attività relative al procedimento.
4. Il coordinamento istruttorio da parte del responsabile del procedimento assicura nei riguardi di tutti gli interessati l'unicità del momento decisionale. I suoi referenti assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione.

CAPITOLO II: PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

Art. 42 Oggetto dei Piani Urbanistici Esecutivi

1. I Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.U.G. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata o di iniziativa mista. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. dello strumento urbanistico generale e dal presente Regolamento.
3. Per tutti gli strumenti comunque denominati che assumono la qualificazione di P.U.E., valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 43 Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata

1. I piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie dello strumento urbanistico generale.
2. In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare permessi di costruire per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal P.U.G. e dall'Art. 9 del DPR 380/2001 in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi.
3. Prima di procedere alla redazione di un Piano urbanistico esecutivo, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano.
4. A tal fine i proprietari possono avanzare apposita istanza, compilata sulla modulistica appositamente predisposta dall'ufficio tecnico comunale, corredata dalla documentazione necessaria, i cui contenuti, oltre al rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, verifichino la compatibilità con il regime vincolistico presente sul territorio interessato dall'intervento. Il progetto preliminare di Piano urbanistico esecutivo viene istruito dall'Ufficio, che si esprime sul progetto preliminare e le relative determinazioni vengono comunicate agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.
5. La definizione della modulistica finalizzata alla presentazione dell'istanza, nonché l'elenco degli elaborati indispensabili a corredo della stessa, sono oggetto di specifica determina dirigenziale.

Art. 44 Comparto

1. Il comparto, secondo quanto prescritto dalla normativa regionale vigente ed in conformità ad essa, costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.
2. Esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.
3. Ogni comparto include:
 - a. aree e/o immobili a destinazione residenziale, mista residenziale - produttiva, terziaria;
 - b. aree destinate ai servizi pubblici;
 - c. aree destinate alla viabilità del piano urbanistico generale.
4. L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi estesi all'intero comparto costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel Comparto.

5. Il Dirigente, a seguito dell' approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica nei termini di legge ai proprietari e/o aventi titolo interessati dal provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.
6. Nel caso di strumenti urbanistici attuativi relativi a zone edificate classificate A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 02/04/1968, si darà corso alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale della Puglia e su almeno due quotidiani a maggior diffusione e manifesti affissi in luoghi pubblici, nonché alla notifica unicamente nei confronti dei proprietari delle aree e/o degli edifici (ricompresi in detti strumenti urbanistici esecutivi) direttamente interessati dalle trasformazioni urbanistico - edilizie degli interventi ivi previsti.

Art. 45 Convenzioni

1. La Convenzione deve prevedere:
 - a. la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dello strumento urbanistico generale;
 - b. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi a norma delle NTA; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - c. il progetto delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria da realizzare;
 - d. la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - e. l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti;
 - f. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
 - g. le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - h. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - i. le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
 - j. le modalità di attuazione delle urbanizzazioni ai sensi della normativa vigente al momento della sottoscrizione dell'atto.
2. Le convenzioni relative ai Piani Urbanistici Esecutivi devono fare espresso riferimento ai progetti esecutivi delle urbanizzazioni primarie, delle quali è prevista la realizzazione, redatti in conformità alla legislazione vigente in materia di OO.PP. ed approvati con delibera di Giunta Comunale.
3. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche ulteriori aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

Art. 46 Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.
2. Lo scomputo di norma può essere effettuato in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie (primaria o secondaria); secondo le situazioni delle urbanizzazioni

esistenti può essere valutata la possibilità della compensazione per opere di urbanizzazione anche di specie diverse.

3. Non è ammessa comunque compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.
4. Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione degli allacci alle reti elettriche, telefoniche e del gas, in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

Art. 47 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

1. Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere d'urbanizzazione, il lottizzante è tenuto a presentare in Comune, prima del convenzionamento, il progetto esecutivo delle opere che egli si impegna con la convenzione ad eseguire.
2. I progetti esecutivi delle opere d'urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere redatti ai sensi della vigente normativa in materia di LL.PP. e devono essere approvati dalla Giunta Municipale, in quanto progetti di OO.PP., prima del convenzionamento.
3. Tutti i progetti delle urbanizzazioni dovranno seguire le indicazioni normative tecniche applicabili ed osservare le prescrizioni impartite dai competenti uffici al fine di uniformare e regolamentare i criteri progettuali, la scelta dei componenti, le modalità di installazione e manutentive, nonché la coerenza formale degli interventi con le opere e gli impianti installati nelle zone circostanti.
4. Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici comunali competenti effettuano visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.
5. Le stesse procedure saranno adottate per la redazione, l'approvazione ed il controllo d' esecuzione dei progetti a scomputo degli oneri di urbanizzazione, relativi a singoli permessi di costruire.

Art. 48 Penalità per inadempienze, svincoli della polizza

1. Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a stato di avanzamento oppure a fine lavori, della polizza fideiussoria o del deposito cauzionale.
2. Lo svincolo delle polizze, parziale e totale, deve avvenire su autorizzazione del Dirigente solo dopo la verifica di regolare esecuzione, a cura e spese del lottizzante, secondo le modalità in convenzione, come attestato dai competenti uffici comunali e verificato a seguito del collaudo favorevole.

CAPITOLO III: PUBBLICITÀ ED ACCESSO AGLI ATTI

Art. 49 Pubblicità dei provvedimenti amministrativi

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

Art. 50 Diritto di informazione e di accesso agli atti

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

Art. 51 Diritto di accesso agli atti dei procedimenti in corso

1. Il diritto di accesso agli atti dei procedimenti in corso può essere esercitato a conclusione dell' iter istruttorio, per garantire ai portatori di interessi giuridici in merito la più completa informazione e per non gravare il procedimento di ritardi rispetto ai tempi previsti per l' istruttoria.
2. Il portatore di interessi giuridici in merito, che ne faccia richiesta, riceverà comunicazione della conclusione dell' iter istruttorio, potrà accedere agli atti e potrà presentare memorie entro sette giorni dalla presa visione.
3. I costi di ricerca e riproduzione degli atti sono interamente a carico del richiedente.

TITOLO III ATTUAZIONE

CAPITOLO I: ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 52 Comunicazione di inizio dei lavori

1. La data di Inizio dei Lavori va comunicata, nel caso di PdC o DIA, a mezzo raccomandata o consegna al protocollo, nel caso di SCIA o CIL va indicata contestualmente alla presentazione dell'istanza, attraverso l'apposita modulistica predisposta dall'ufficio tecnico e sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori, precedentemente o contestualmente all'effettivo inizio degli stessi lavori.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori della esecuzione e della sorveglianza, di cui al successivo Art. 53. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro quindici giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - a. comunicazione, se dovuta, degli estremi dell'avvenuto deposito del progetto strutturale conformemente alla normativa vigente;
 - b. comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico e relative dichiarazioni di accettazione e compatibilità;
 - c. comunicazione delle nomine del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, quando queste figure siano previste ai sensi della normativa in materia di sicurezza sul lavoro e codice dei contratti;
 - d. se non inviata precedentemente, la relazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della legge 1 gennaio 1991, n.10 e D.Lgs. n. 192/05 e ss.mm.ii. e D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009 e/o successivi provvedimenti legislativi in materia, ove necessaria;
 - e. autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
 - f. eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori;
 - g. deposito cauzionale provvisorio (con fidejussione bancaria, polizza assicurativa o deposito presso aziende di credito nazionali) pari all'intero importo presunto delle eventuali opere di ripristino, nel caso di interventi che riguardino strade, spazi e edifici pubblici, anche non comunali;
 - h. copia delle comunicazioni inviate all'INPS e all'Ispettorato del Lavoro, laddove prevista dalla normativa vigente;
 - i. trasmissione alla ASL competente della notifica preliminare ai sensi della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Art. 53 Punti fissi di linea e di livello

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio, il titolare di provvedimento amministrativo all'esecuzione dei lavori è tenuto a presentare, con la medesima comunicazione di cui al precedente Art. 52, il rilievo celerimetrico con la delimitazione delle linee di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza oggetto degli interventi.
2. Il Comune può, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, richiedere la determinazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
3. Le operazioni di cui al comma precedente sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione e dotato di adeguata strumentazione dal titolare del provvedimento amministrativo e

dall'impresa esecutrice dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale, ed essere espletata da parte degli uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla consegna del rilievo celerimetrico.

4. Delle operazioni è redatto verbale, che viene sottoscritto da tutte le parti presenti.
5. Trascorso il termine di cui al comma 2 senza alcun intervento da parte del Comune, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il direttore dei lavori trasmetterà al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che descriva in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al medesimo comma 2.

Art. 54 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

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

Art. 55 Conduzione del cantiere

1. Il titolare del permesso di costruire, o della denuncia di inizio dell'attività, il costruttore e il direttore dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili della conduzione dei lavori, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo nonché di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti e in particolare della disciplina in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro vigente.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, sotto la responsabilità del costruttore. Le recinzioni, devono essere solidamente ancorate e garantire la sicurezza di chi vi transita. Le porte delle recinzioni devono aprirsi verso l'interno. Gli angoli sporgenti devono essere segnalati con strisce bianche e rosse e muniti di luce rossa di segnalazione da accendersi dal tramonto all'alba o in caso di scarsa visibilità. I ponteggi prospicienti strade e spazi pubblici devono essere recintati o rivestiti da pannelli fino all'altezza di 2,00 m.
4. Nel caso di interventi in zone di vincolo ambientale o comunque in edifici che rivestano carattere storico o ambientale, le recinzioni provvisorie, dovranno essere definite in sede di permesso di costruire,

presentando il progetto relativo ai materiali, ai colori e alle dimensioni, al fine di garantirne la compatibilità con il contesto.

5. Quando i lavori comportino l'occupazione temporanea di suolo pubblico il costruttore deve munirsi di autorizzazione comunale che stabilirà dimensioni e periodo di permanenza. Se l'occupazione comporta la recinzione di manufatti, cabine, pozzetti di ispezione, centraline di servizi pubblici deve essere comunque garantito il libero e rapido accesso da parte delle Aziende titolari dei servizi.
6. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I lavori esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
7. In caso di interruzione dei lavori, deve essere comunque garantita la sicurezza e l'igiene, liberando il cantiere di materiali polverosi o pericolosi, assicurando il deflusso delle acque e mantenendo in efficienza la recinzione, effettuando disinfestazioni periodiche. In caso di inadempienza si procede ai sensi del precedente Art. 54.
8. In caso di interruzione dei lavori che comporti la scadenza del titolo abilitativo per decorrenza del termine triennale, dovranno essere rimosse tutte le impalcature, anche se utilizzate come supporto pubblicitario, e dovranno essere messi in sicurezza tutti gli accessi degli spazi pubblici al cantiere. In caso di inadempienza si procede ai sensi del precedente Art. 54.

Art. 56 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

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

Art. 57 Operatori e tecnici abilitati all'esecuzione dei lavori

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo, i lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi o Collegi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.
2. L'esecuzione dei lavori deve essere affidata esclusivamente a impresa idonea, regolarmente iscritta alla Camera di Commercio; nel caso di opere eseguite in economia dal proprietario, quest'ultimo resta obbligato al rispetto delle leggi e dei regolamenti, sia in materia di lavoro che di esecuzione di opere.
3. Il titolare dell'impresa esecutrice allega alla comunicazione di inizio dei lavori di cui al precedente Art. 52, il documento Unico di regolarità contributiva (DURC).

Art. 58 Comunicazione di fine lavori

1. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal documento abilitativo e comunicato entro trenta giorni, debitamente firmato dal titolare, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Alla dichiarazione di fine lavori va allegata la asseverazione degli stessi al progetto depositato ed alla relazione tecnica, relativamente ai sistemi edificio-impianto; l'asseverazione è rilasciata dal Direttore dei

Lavori, secondo le procedure previste ai sensi della vigente normativa. La dichiarazione di fine lavori se non accompagnata dalla predetta asseverazione del direttore lavori risulta essere irricevibile.

3. Alla dichiarazione di fine lavori deve essere altresì allegato l'attestato di qualificazione energetica redatto secondo il D.M. 26/6/2009 ed asseverato dal Direttore dei Lavori.

Art. 59 Controlli e vigilanza

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

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

Art. 60 Autorizzazione all'uso

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente con riferimento ai seguenti interventi:
 - a. nuove costruzioni;
 - b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Nessuna nuova costruzione può essere occupata senza autorizzazione. L'autorizzazione all'uso è necessaria anche per occupare edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento igienico conservativo e di cambio di destinazione d'uso, con le relative opere di adeguamento, estese all'intero fabbricato o ad una parte significativa di esso.
4. L'autorizzazione all'uso non esime l'interessato dal munirsi delle ulteriori autorizzazioni previste dalle norme vigenti in base alle attività da svolgersi nell'immobile.

Art. 61 Documentazione per il rilascio del certificato di agibilità

1. Per gli interventi di nuova costruzione o comunque per le opere soggette a permesso di costruire per le quali sia necessario il rilascio del certificato di agibilità, previsto dall'Art. 24 del DPR n.380/2001, il titolare della concessione, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità in bollo, corredata della seguente documentazione:
 - a. certificato di collaudo statico, originale o copia autenticata, vistato dall'Ufficio del Genio Civile;
 - b. copia della "dichiarazione per l'iscrizione al Catasto", restituita dagli uffici catastali completa delle relative planimetrie rilasciate dall'ufficio, elaborato planimetrico, visure aggiornate, tipo mappale elenco fabbricato;
 - c. dichiarazione ai sensi dell'Art. 25 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuto prosciugamento dei muri e della salubrità degli ambienti, con copia del documento d'identità;
 - d. copia informale degli elaborati di progetto, del Permesso di Costruire, D.I.A. o SCIA, fine lavori e collaudo;
 - e. attestazione del deposito di SCIA rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o dichiarazione di insussistenza dell'adempimento firmata e timbrata da tecnico abilitato, o documento equipollente richiesto dalle norme vigenti, relativamente alla natura ed alle specifiche norme di settore a cui l'immobile fa riferimento;
 - f. relazione descrittiva sulla consistenza delle singole unità immobiliari sottoscritta dal proprietario e Direttore dei Lavori/Tecnico incaricato;
 - g. copia della nota di assegnazione della numerazione civica;
 - h. dichiarazione resa come dichiarazione asseverata, da parte di un tecnico abilitato, redatta ai sensi dell'Art. 11 del D.L. 236/89 attestante il superamento delle barriere architettoniche, con copia del documento d'identità;
 - i. attestazione di avvenuto deposito presso la Ripartizione Edilizia Pubblica del Comune di Bari – POS Energia e Sicurezza della documentazione prevista in materia di sicurezza degli impianti, o documento equipollente;

- j. attestazione rilasciata dall'Acquedotto Pugliese, relativo all'allacciamento dell'immobile alle reti urbane dell'acqua e fogna;
 - k. dichiarazione dettagliata del Direttore dei Lavori circa lo smaltimento delle acque piovane;
 - l. per le Cooperative Edilizie in zona 167 – dichiarazione liberatoria rilasciata dall'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica relativa al possesso dei requisiti dei soci;
 - m. verbale della Commissione di Vigilanza di Pubblico spettacolo per i locali aperti al pubblico con destinazioni conformi all'esercizio di pubblico spettacolo.
2. Nell'ottica della semplificazione amministrativa, per tipologie di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia parziale, il Dirigente dell'ufficio può determinare un elenco ridotto di documenti rispetto a quello indicato al comma 1.

Art. 62 Rilascio del certificato di agibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità non può essere negato in caso di variazioni non essenziali, previa applicazione delle norme sanzionatorie.
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione elencata al precedente articolo.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere preventivo dell'ASL sul progetto originario assentito. In caso di autodichiarazione circa la conformità del progetto originario alle norme igienico-sanitarie, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
4. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
5. Qualora in sede di controllo, disposto eventualmente anche a campione, le opere eseguite risultino difformi da quanto affermato nella relazione tecnico-descrittiva e nelle dichiarazioni redatte ai sensi dell'Art. 61 comma 1.i in merito all'impianto termico, all'isolamento termico ed al contenimento dei consumi energetici e delle emissioni di elementi inquinanti in atmosfera, il dirigente preposto comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitandolo a produrre le proprie controdeduzioni entro un termine prefissato.
6. Trascorso il termine assegnato senza riscontro, oppure riscontrando la permanenza delle risultanze negative, il dirigente dispone, ove possibile, la rimozione delle cause e l'esecuzione delle opere indispensabili per conseguire i requisiti essenziali, assegnando un termine congruo, ed informando contestualmente l'autorità giudiziaria e l'ordine professionale di appartenenza del direttore dei lavori che ha sottoscritto le dichiarazioni mendaci. Decorso infruttuosamente tale ultimo termine l'agibilità dell'immobile può essere negata.
7. Qualora il fabbricato abbia usufruito di incentivi volumetrici, in relazione ad interventi volti al risparmio energetico, nel caso non sia stato effettuato l'adeguamento per conseguire i requisiti previsti in progetto e/o i controlli risultino negativi, l'agibilità non potrà essere conseguita per l'intero fabbricato, risultando abusiva la volumetria suppletiva concessa.
8. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione da sottoporre al controllo, sono stabiliti con provvedimento del dirigente.

9. Le verifiche e le ispezioni di cui al presente articolo dovranno essere, comunque, eseguite entro il termine di 60 giorni di cui al comma 3.
10. Per le OO.PP. escluse dall'applicazione del DPR 380/2001 ai sensi dell'Art. 7 i requisiti per l'agibilità sono attestati dal RUP a seguito del collaudo tecnico - amministrativo. Per le OO.PP. non escluse, il collaudo tecnico-amministrativo sostituisce, per le sole parti in esso certificate, i documenti elencati all'Art. 611

Art. 63 Fascicolo dell'edificio

1. Il responsabile amministrativo di ciascun edificio è tenuto a raccogliere, aggiornare e conservare presso la sua sede legale tutta la documentazione relativa all'edificio (documentazione per l'agibilità, ai sensi dell'Art. 61 relazioni tecniche, certificazioni sui consumi energetici, copie dei progetti dell'edificio, impianti e relative certificazioni, etc.) prevista dalla legislazione vigente al momento della realizzazione dei lavori, sia in materia edilizia che di sicurezza.

Art. 64 Manufatti oggetto di condono edilizio

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

Art. 65 Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili

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

Art. 66 Agibilità per immobili oggetto di condono edilizio

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di agibilità può essere rilasciato a seguito della Concessione in Sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'Art. 35 della L. 47/1985, e dalla Circolare Ministeriale del 30 luglio 1985, n. 3357/1985, punto 9.
2. Per quanto attiene le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui all'Art. 35, comma 3, lettera b) della L. 47/1985.
3. Il certificato può essere quindi rilasciato anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché sia assicurato il rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria e la salvaguardia della salute, previo parere obbligatorio favorevole della ASL competente per territorio; rimane fermo l'obbligo che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni.
4. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili, mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari, ivi comprese quelle di cui all'Art. 43 della L. 457/1978, ai sensi dell'Art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1985, non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di agibilità.
5. In caso la destinazione urbanistica dell'immobile condonato sia in contrasto con le disposizioni vigenti indicate al precedente comma 3 e con la tutela della salute, l'agibilità potrà essere rilasciata, su conforme parere della ASL, per usi diversi purché compatibili con le citate norme di sicurezza, prevenzione e tutela.

Art. 67 Agibilità per immobili di vecchia costruzione

1. Per gli edifici, o loro parti, di costruzione antecedente al 27 luglio 1934 (data di entrata in vigore del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, TULS), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata sottoscritta

congiuntamente dal proprietario e dal tecnico abilitato e resa ai sensi e per gli effetti degli Artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, nella quale si attesti:

- a. l'anno di ultimazione dell'immobile;
 - b. l'assenza di interventi successivi che abbiano influito sulla statica dell'edificio, tali da determinare un nuovo deposito di calcoli statici e collaudo statico;
 - c. la conformità urbanistica-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
 - d. il possesso dei requisiti di salubrità previsti dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento;
 - e. il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, il rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - f. la regolare iscrizione in catasto del bene.
2. La dichiarazione deve essere resa congiuntamente da un tecnico abilitato e dalla proprietà dell'immobile o da soggetto avente comunque un titolo equivalente alla proprietà; in caso di immobili di proprietà pubblica, la dichiarazione può essere resa da un tecnico abilitato e vistata dal dirigente responsabile.

Art. 68 Verifiche tecniche e sanitarie

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

Art. 69 Dichiarazione di inagibilità

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

Art. 70 Decoro, idoneità igienica e sicurezza delle costruzioni

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti, anche dei prospetti.

2. Ove il proprietario non provveda e si vengano a creare condizioni che comportino pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene pubblica, o nocimento al decoro, il Sindaco potrà emanare apposita ordinanza con la quale disporre gli opportuni interventi, secondo la normativa vigente in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

CAPITOLO III: LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA E DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 71 Interventi urgenti e di messa in sicurezza

1. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo atto autorizzativo presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi, denunciando lo stato di pericolo, l'urgenza eventuale e le opere necessarie all'Ufficio Tecnico Comunale ed al Comando dei Vigili Urbani.
2. Per le costruzioni vincolate la comunicazione deve essere inoltrata anche alla competente Soprintendenza.
3. I lavori strettamente necessari possono consistere in:
 - a. opere di puntellamento provvisoriale;
 - b. spicconatura di intonaci, rimozione di gronde, pluviali e tubazioni in genere, davanzali, cornicioni, opere in ferro, scomposizione di manti di tegole di copertura, ecc.;
 - c. transennamento di zone nelle quali si ravvisa pericolo imminente per l'incolumità delle persone.
4. Entro trenta giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto per i lavori oggetto della comunicazione, da presentarsi, ove necessario, anche alla competente Soprintendenza, della quale dovrà conseguire il parere favorevole.
5. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione o ripristino del manufatto l'interessato dovrà dotarsi dell'idoneo titolo.
6. L'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio, in quanto questa è soggetta a regole specifiche.
7. Nei casi di demolizione di murature, solai interni o di copertura o di parti di fabbricati pericolanti, sulla base di ordinanze dell'Amministrazione, nella denuncia di inizio dell'attività può essere presentato il progetto di ricostruzione, nelle medesime dimensioni, sagome e posizioni, delle parti demolite allegando verbale di consistenza, con documentazione grafica e fotografica, prima delle demolizioni, redatto ed asseverato dal tecnico di parte ai sensi e per gli effetti di legge.

Art. 72 Lavori di interesse pubblico

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

Art. 73 Opere pubbliche

1. Sono opere pubbliche o di interesse generale quelle realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione realizzate dai privati in attuazione di strumenti urbanistici.

2. Sono sottratte al regime del permesso di costruire, ai sensi dell'Art. 7 del D.P.R. 380/01 e conseguentemente al regime dell'agibilità:
 - a. opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;
 - b. opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e ss.mm.ii.;
 - c. opere pubbliche dei Comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto.
3. I progetti di opere pubbliche dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale, alle procedure di valutazione di impatto ambientale e di autorizzazione paesaggistica, ove richiesto, in base alla natura dell'opera. Ugualmente dovranno essere corredati dei prescritti pareri delle autorità sanitarie, dei VVF, ecc., ove richiesto.
4. Gli accordi di programma sottoscritti, adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale, successivamente ratificati dal Consiglio Comunale, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia producono gli effetti dell'intesa di cui al comma 2, qualora siano stati acquisiti in sede di conferenza di servizi tutti i pareri necessari citati al comma precedente, determinando variante agli strumenti urbanistici e sostituendo il permesso di costruire.
5. Nel caso di sottoscrizione di accordi di programma aventi l'effetto di mera variante urbanistica, i pareri citati al comma precedente, ove prescritti in base alla natura dell'opera, e qualora non siano stati acquisiti prima in sede di conferenza di servizi, devono essere conseguiti preliminarmente all'effettivo rilascio del titolo abilitativo.

Art. 74 Posa razionale delle reti tecnologiche nel sottosuolo urbano

1. Al fine di razionalizzare e standardizzare le modalità costruttive e le soluzioni tecniche per la organizzazione delle reti tecnologiche cittadine, è necessario orientare secondo principi unitari e coordinati le scelte progettuali nella realizzazione degli interventi nel sottosuolo, sia per le nuove urbanizzazioni, che negli interventi di ampliamento o ripristino dei sistemi esistenti.
2. Tutte le infrastrutture di cui al comma 1 devono soddisfare i seguenti requisiti:
 - a. essere realizzate con tecnologie finalizzate alla mancata o contenuta effrazione della sede stradale e delle relative o annesse pertinenze;
 - b. essere dimensionate in funzione delle esigenze di sviluppo riferibili a un orizzonte temporale non inferiore ai dieci anni;
 - c. essere provviste di derivazioni o dispositivi funzionali alla realizzazione degli allacciamenti con gli immobili produttivi, commerciali e residenziali di pertinenza, coerentemente con le normative UNI - CEI di settore.
3. Per le nuove urbanizzazioni il progetto delle stesse deve prevedere che i sottoservizi siano installati all'interno di strutture polifunzionali, quali cunicoli e/o gallerie percorribili pluriservizi e agevolmente ispezionabili.
4. Gli interventi di ampliamento o ripristino dei sistemi esistenti, nelle aree già edificate e negli ambiti di cui agli Art. 6 e Art. 7 del presente regolamento devono essere progettati secondo i principi di cui ai commi 1

e 2 prevedendo, ove possibile, la realizzazione di cunicoli pluriservizi in sostituzione delle precedenti sistemazioni sottotraccia e/o in quota.

5. Gli interventi di ampliamento o ripristino dei sistemi esistenti negli ambiti di cui agli Art. 4 e Art. 5 del presente regolamento, la scelta tra le possibili soluzioni è effettuata dall'Amministrazione Comunale in base alle caratteristiche delle aree stesse, alla presenza di beni di carattere storico architettonico, alle dimensioni e alla potenzialità dei servizi di rete su cui intervenire.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano all'alloggiamento nel sottosuolo dei servizi di rete di seguito elencati:
 - a. acquedotti;
 - b. condutture fognanti per la raccolta delle acque meteoriche e reflue urbane;
 - c. elettrodotti in cavo, compresi quelli destinati all'alimentazione dei servizi stradali;
 - d. reti di trasporto e distribuzione per le telecomunicazioni e i cablaggi di servizi particolari;
 - e. condotte per il teleriscaldamento;
 - f. condutture per la distribuzione del gas;
 - g. condotte per il prelievo dei rifiuti solidi urbani.
7. Sono escluse dalle disposizioni di cui al presente articolo le adduttrici/alimentatrici primarie delle reti idriche, i collettori primari delle fognature, le condotte primarie per il trasporto dei gas e dei fluidi infiammabili, le linee elettriche in alta tensione, nonché le strutture destinate alla concentrazione di diversi servizi, quali centrali telefoniche, cabine elettriche e similari, tutti appartenenti a un unico insediamento produttivo.
8. Il ricorso alle strutture più complesse deve essere previsto in corrispondenza degli incroci o di aree contraddistinte da elevata concentrazione di servizi di rete.
9. Tutte le infrastrutture devono essere dimensionate nel rispetto dei previsti piani di sviluppo o, in assenza di questi ultimi, dei criteri di cui ai commi 1 e 2; le stesse devono inoltre corrispondere alle norme tecniche UNI – CEI di settore.

TITOLO IV QUALITÀ AMBIENTE URBANO

CAPITOLO I: QUALITÀ URBANA E DECORO DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 75 Rispetto delle esigenze della qualità urbana e del decoro

1. Tenuto conto delle esigenze di carattere funzionale, igienico e di decoro già enunciate all'Art. 66, le norme regolamentari della Qualità Urbana e del Decoro del presente TITOLO IV concorrono a realizzare, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi per la collettività, una più elevata qualità della vita nel rispetto dei valori storici, ambientali e percettivi presenti nella Città.
2. In particolare, sono soggetti a quanto disciplinato al presente TITOLO IV i seguenti interventi:
 - a. le opere a realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente, sia pubblico che privato, ivi compresi gli interventi di manutenzione, nel caso in cui producano trasformazione, sostituzione o installazione di elementi che siano visibili dallo spazio pubblico;
 - b. le opere a realizzarsi come nuove costruzioni edilizie, qualora siano visibili dallo spazio pubblico;
 - c. le aree di pertinenza delle costruzioni edilizie, ivi compreso il verde privato, qualora siano visibili dallo spazio pubblico;
 - d. qualsiasi opera a realizzarsi su suolo pubblico.
3. Tutti i suddetti interventi sono quindi soggetti a specifica valutazione, anche quando non subordinati al rilascio di altro titolo abilitativo previsto dal Regolamento edilizio. Qualora le opere soggette a disciplina dal presente TITOLO IV siano legate ad altro titolo abilitativo, il rilascio dello stesso si intende subordinato all'espressione del parere in merito alle norme del presente TITOLO IV. Resta inteso che dovrà essere prodotta tutta la documentazione necessaria all'espressione della valutazione in merito, qualora non fosse già presente all'interno della richiesta di rilascio del titolo abilitativo.
4. Gli interventi regolamentati secondo quanto descritto, sono soggetti a controllo sulla regolare esecuzione, da documentare anche attraverso esaustiva documentazione fotografica che attesti la conformità della realizzazione rispetto a quanto precedentemente autorizzato.

Art. 76 Disposizioni speciali

1. Il dirigente dell'Ufficio tecnico ha facoltà di limitare l'altezza di nuove costruzioni, o delle sopraelevazioni, o di prescrivere determinate rispondenze di altezza, di linee, di stile in prossimità di importanti edifici e comunque quando ciò sia richiesto da esigenze estetiche ed allo scopo di evitare che dalle costruzioni o sopraelevazioni stesse possano essere menomate le prospettive e le visuali di ambiente.
2. Tutte le parti interne o esterne degli edifici destinate a rimanere visibili permanentemente da vie o spazi pubblici, devono rispondere, con speciale riguardo alla ubicazione, alle esigenze della qualità urbana e del decoro per ciò che si riferisce ai materiali da impiegarsi, alle linee compositive, ai colori, alle decorazioni, ecc.; devono, altresì, armonizzarsi agli edifici vicini, con speciale riguardo alla eventuale importanza artistica di questi.
3. Ove il fronte di ciascuna costruzione sia inferiore a 20 m e pertanto non suscettibile di realizzare un complesso architettonico idoneo ad inserirsi fra i fabbricati adiacenti, il dirigente può prescrivere le soluzioni più rispondenti alle esigenze edilizie.
4. Per le edificazioni parziali in luoghi di pregio, il Dirigente può subordinare il progetto all'approvazione di una progettazione unitaria, che non lasci relitti, secondo le norme vigenti.

Art. 77 Disposizioni generali

1. Gli edifici e gli spazi pubblici o privati sono mantenuti nel rispetto delle norme generali di cui agli articoli che seguono. Tali norme incidono sulla morfologia della città a diversa scala, regolando il corretto svolgimento delle operazioni di coloritura, pulitura e restauro cromatico delle facciate degli edifici.
2. Le fronti degli edifici visibili da spazi pubblici, qualora risultino soggette ad interventi edilizi, dovranno soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati.
3. I fabbricati soggetti a manutenzione, ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo dovranno armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di riconosciuta valenza artistica, avendo riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.
4. Qualsiasi tipologia di intervento sulle facciate prospicienti fronti stradali o spazi pubblici in genere dovrà riguardare sempre l'intero fabbricato inteso come unità architettonica; non sono ammessi interventi parziali, orizzontali o verticali, che non garantiscono il mantenimento del decoro unitario e complessivo delle facciate.
5. È vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici alla strada di canalizzazioni ed apparecchiature di ogni genere, impianti tecnologici, condizionatori, antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti e dell'insieme architettonico e comunque non sia conforme a quanto disposto nello specifico al presente TITOLO IV.
6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni, nonché per impedire l'ingresso di altri animali. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei locali non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

CAPITOLO II: METODOLOGIA GENERALE

Art. 78 Prescrizioni generali sul decoro degli edifici

1. I nuovi fabbricati dovranno armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di riconosciuta valenza artistica, avendo riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi, anche secondo le appartenenze agli ambiti descritti al TITOLO ITITOLO ICapitolo II: Capitolo II: del presente regolamento.
2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
3. Tutti gli impianti tecnologici dovranno essere concepiti in maniera perfettamente integrata con l'organismo edilizio, evitando la frammentarietà ed episodicità di soluzioni tecniche e logistiche slegate, ma privilegiando quelle integrate tra i tre livelli di progettazione (architettonico, strutturale, impiantistico). E' vietato il posizionamento sulle facciate degli edifici alla vista da spazio pubblico, di canalizzazioni ed apparecchiature di ogni genere, impianti tecnologici, condizionatori, antenne paraboliche e quanto altro possa costituire alterazione dei prospetti e dell'insieme architettonico e non sia adeguatamente schermato per un armonico inserimento nel contesto architettonico e urbano.
4. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere esclusivamente ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibile con l'ambiente circostante.
5. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
6. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio.
7. L'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito esclusivamente secondo quanto disciplinato al Titolo IV del presente regolamento.
8. Analogamente, per ogni sottocategoria di intervento riconducibile agli "interventi minori", si faccia riferimento a quanto prescritto al Titolo IV del presente regolamento.
9. Tutti gli interventi riconducibili a quelli descritti ai punti successivi, a prescindere dalla esistenza della richiesta di un titolo abilitativo e indipendentemente dall'appartenenza alle specifiche categorie di intervento descritte all'Art. 75 comma 2, devono essere pienamente rispettati nell'intero iter procedurale previsto all'Art. 75.
10. Sono soggetti alle disposizioni del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
 - a. suolo pubblico o di uso pubblico, nonché gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
 - b. i prospetti dei fabbricati e le loro coperture.
11. Per gli edifici tutelati e per gli edifici ricadenti nei centri storici le disposizioni di cui al presente titolo sono applicabili purché non siano in contrasto con quanto previsto dalla Normativa vigente.

CAPITOLO III: DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEGLI INTERVENTI DISPOSIZIONI

Art. 79 Trasformazioni fisiche sulle parti esterne degli edifici esposti a pubblica vista

1. Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del Titolare responsabile dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.
2. In particolare, a salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana, le facciate degli edifici che prospettano su vie, corsi, piazze, o siano comunque visibili dallo spazio pubblico, devono essere mantenute in buono stato di conservazione con l'obbligo di procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture qualora se ne ravvisi la necessità.
3. Le trasformazioni fisiche attinenti il decoro urbano che incidono sull'aspetto delle parti esterne degli edifici (come ad esempio la tinteggiatura delle facciate, l'installazione o la modifica di parti accessorie e amovibili, nonché di impianti tecnici), sono soggette alle procedure di cui all'Art. 75 del presente regolamento.
4. Gli elementi incongrui rispetto alle caratteristiche tipologiche degli edifici e al contesto (colore delle facciate, elementi architettonici, decorativi, tecnologici e oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale e di arredo) possono essere mantenuti, purché regolarmente autorizzati, fino alla realizzazione di nuovi interventi o alla sostituzione degli elementi stessi.
5. In caso di nuovi interventi saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti omogenee degli edifici (coperture, facciate, finiture, impianti tecnologici, elementi di arredo).
6. Per ogni specificità degli interventi di trasformazione, si rimanda ai punti successivi del presente titolo.

Art. 80 Aree private esposte a pubblica vista

1. I proprietari di aree inedificate o libere all'interno del centro abitato, hanno l'obbligo di mantenere le aree sgombre da materiali vari non attinenti all'uso previsto e da vegetazione infestante. La presenza di materiali eterogenei e non attinenti le attività di conduzione delle aree sarà considerata come rifiuto speciale e ne potrà essere ordinata la rimozione.
2. Le aree inedificate all'interno del centro abitato fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere recintate, secondo quanto ulteriormente specificato all'Art. 89 del presente titolo.
3. La valorizzazione di tali aree consiste in un intervento dettagliato che preveda:
 - a. la rimozione delle strutture incongrue;
 - b. la valorizzazione, il ridisegno del verde che preveda l'impianto o il potenziamento di alberature autoctone ad alto fusto;
 - c. l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto, che garantiscano la quantità delle superfici filtranti e la massima permeabilità del suolo;
 - d. la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni, spazi di sosta, in relazione sia all'interno che alle caratteristiche degli spazi pubblici esterni.

Art. 81 Suolo Pubblico o di uso Pubblico

1. La libera fruibilità degli spazi pubblici da parte di tutta la collettività deve essere garantita. Sono pertanto vietati gli atti, le attività o i comportamenti che si pongono in contrasto con la finalità indicata. A tutela della sicurezza pubblica e dell'ambiente urbano è vietato occupare il suolo e gli spazi sottostanti o

soprastanti senza preventiva autorizzazione dello Sportello Unico per l'Edilizia, che si esprimerà anche in merito alla qualità delle opere.

2. Sono soggetti all'obbligo della preventiva e specifica autorizzazione comunale per l'occupazione:
 - a. le aree e degli spazi di dominio pubblico;
 - b. le aree e degli spazi di dominio privato gravati da servitù d'uso pubblico;
 - c. le aree di proprietà privata confinanti con pubbliche vie, non recintate.
3. Fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada le autorizzazioni per l'occupazione di aree e spazi pubblici è subordinata a preventivo parere degli organi tecnici comunali sulla compatibilità dell'occupazione con le esigenze di carattere generale in materia d'igiene, di sicurezza e quiete pubblica.

Art. 82 Facciate degli edifici e tinteggiature

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo.
2. Per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta a preventivo parere del SUE, secondo le procedure previste all'Art. 75.
3. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti con il contesto, fatto salvo il parere del SUE, e secondo le procedure di cui all'Art. 75Capitolo I:Art. 75.
4. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche, ovvero interessanti come testimonianza storica.
5. Le specifiche modalità di intervento restano regolate da quanto disposto all'Art. 75 del presente regolamento.

Art. 83 Installazione di apparati ed impianti tecnologici

1. L'installazione, la modifica e la rimozione degli apparati e degli impianti tecnologici (come ad esempio: antenne, parabole, impianti di climatizzazione, ecc.), qualora ricadente nei campi di applicazione di cui all'Art. 78 comma 9, sono soggetti alle procedure di cui all'Capitolo I:Art. 75.
2. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici ed i relativi elementi accessori devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione.

Art. 84 Impianti tecnologici

1. Gli impianti devono essere collocati in maniera che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici, adottando preferibilmente soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun edificio.
2. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico. Ove ciò non risulti possibile, possono essere installati anche sui fronti principali a condizione che:
 - a. vengano posizionati in appositi spazi integrati con il prospetto e comunque non ponendosi direttamente a vista;
 - b. vengano posizionati sui balconi, direttamente a terra, e comunque ad un'altezza non superiore a quella del parapetto/ringhiera, in maniera da non incidere sui coni prospettici visuali.

3. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni devono essere incassati nelle pareti dell'edificio. Qualora ciò non risulti possibile, gli stessi devono essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.

Art. 85 Antenne

1. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate sulla copertura degli edifici, ovvero su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.
2. Negli edifici di nuova costruzione, le antenne sono unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia, ovvero per ciascuna aggregazione nel caso di altre varianti tipologiche.
3. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono essere disposti all'interno dell'edificio.
4. Qualora i cavi debbano essere posti necessariamente all'esterno, la loro sistemazione dovrà avvenire in appositi alloggiamenti opportunamente rivestiti.

Art. 86 Collettori solari, termici, fotovoltaici

1. I collettori solari, termici o fotovoltaici, possono essere installati:
 - a. sulla copertura dell'edificio;
 - b. sulle facciate solamente se concepiti come elementi funzionalmente integrati nella facciata;
 - c. nell'ambito del lotto di pertinenza se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con idonee recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.
2. In tutti i casi questa tipologia di impianto dovrà essere realizzata assicurando il rispetto della coerenza formale dell'edificio e minimizzando l'impatto visivo sugli edifici.
3. I pannelli potranno essere collocati sulle coperture e/o nei cortili in posizioni tali da garantirne la funzionalità, dovrà essere studiata l'integrazione formale degli impianti a pannelli nella struttura architettonica dell'edificio al fine di contenere al massimo l'invasività nella struttura formale, la minima visibilità dal lato della pubblica via.
4. Per il collegamento dell'impianto alle singole utenze devono essere predisposti opportuni cavedii o vani che possano contenere la linea di mandata dell'acqua calda sanitaria e un collegamento elettrico.
5. Se l'ubicazione dell'edificio rendesse tecnicamente impossibile l'installazione degli impianti solari termici o il completo soddisfacimento dell'obbligo di cui al presente articolo, il proprietario o chi ne ha titolo dovrà provvedere all'integrazione energetica con fonte rinnovabile differente.

Art. 87 Camini e canne fumarie

1. Nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni si dovranno prevedere gli spazi necessari e gli alloggiamenti per l'installazione di canne fumarie per l'evacuazione dei prodotti da combustione che garantiscano la piena funzionalità, privilegiando soluzioni con il minor impatto visivo, e perseguendo l'integrazione armonica con il fabbricato interessato.

Art. 88 Pluviali e grondaie

1. I pluviali discendenti sul suolo pubblico, o di uso pubblico, saranno inseriti all'interno del muro, nella parte inferiore, per una tratta minima pari a m 2,50.
2. I pluviali degli edifici, se posti all'esterno degli stessi, dovranno armonizzarsi con il disegno e la composizione delle facciate.

3. Gronde e pluviali dovranno essere preferibilmente il rame o lamiera preverniciata.

Art. 89 Recinzioni e muri di cinta

1. Ogni recinzione costituisce non solo la separazione di aree anche di natura e uso diversi, ma il limite tra spazi dell'architettura.
2. In tal senso l'attenzione verso queste opere contribuisce al miglioramento della qualità urbana complessiva.
3. Le cancellate o i muri di suddivisione tra confini di proprietà possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque in relazione ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.
4. Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le recinzioni concorrono alla definizione dell'isolato urbano e pertanto la loro forma, i materiali, la tipologia e l'altezza sono determinate in funzione delle caratteristiche tipomorfologiche dell'isolato.
5. In tutti i casi, e nel rispetto della normativa urbanistica, devono essere salvaguardate:
 - a. le caratteristiche morfologiche di riferimento;
 - b. la permeabilità visiva.

Art. 90 Parcheggi

1. La realizzazione di parcheggi pubblici o privati, che siano pertinenziali o non lo siano, costituisce una condizione indispensabile per una corretta politica della mobilità, per la migliore fruizione delle attività e delle attrezzature urbane prevalenti e per la liberazione delle strade e degli spazi pubblici dalla sosta impropria delle auto. Tuttavia la realizzazione di un diffuso sistema di parcheggi va reso compatibile con la salvaguardia dei valori ambientali della città. In generale la realizzazione di aree dedicate alla sosta dei veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo ed aereo che tali aree, soprattutto se estese, comporta.
2. Ogni area dedicata al parcheggio deve essere recintata e delimitata lungo il perimetro interno da una fascia, di profondità non inferiore a 3,00 m, di essenze arboree idonee da concordare con l'ufficio.
3. In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura non inferiore al 20% del totale di ogni area. Saranno prevalentemente utilizzate essenze che consentano un elevato ombreggiamento estivo, abbiano tolleranza verso gli agenti inquinanti, contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli, non producano organi vegetali voluminosi o pesanti o che attraggano gli uccelli, siano di facile o scarsa manutenzione, corrispondano alle specie climatiche mediterranee del paesaggio della città.
4. Come materiali, oltre a quelli tradizionali dell'ambiente della città, sono consentiti i blocchetti di calcestruzzo precolorato nonché il sistema carreggiabile - erboso, con una percentuale di superficie inerbata non inferiore al 40%. Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra.
5. Va assicurata una continua manutenzione sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

Art. 91 Opere connesse allo svolgimento di attività commerciali

1. Gli interventi che contemplano la sistemazione di elementi connessi allo svolgimento di attività commerciali, dovranno armonizzarsi con il contesto.
2. La loro installazione, modifica o rimozione resta disciplinata dalla specifica normativa vigente, che è però subordinata alle verifiche dettate dal presente Regolamento.

Art. 92 Vetrine e serrande

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali costituisce intervento da assoggettare alle presenti norme, ed è regolato da quanto specificato al TITOLO I, Capitolo II:.

Art. 93 Chioschi ed Edicole

1. La realizzazione di nuovi chioschi posti su area pubblica o di uso pubblico (piazze, marciapiedi, parchi e giardini), o la loro sostituzione costituisce intervento da assoggettare alle presenti norme, ed è regolato da quanto specificato al TITOLO I, Capitolo II:.
2. Tale tipologia di intervento deve avvenire, fatto salvo il parere del SUE, con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
3. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.

Art. 94 Insegne, mezzi pubblicitari e targhe

1. La realizzazione di strutture a supporto di mezzi pubblicitari, o la loro sostituzione, di qualsiasi tipo o dimensione su aree o spazi pubblici o d'uso pubblico (piazze, marciapiedi, parchi e giardini) costituisce intervento da assoggettare alle presenti norme, è regolato da quanto specificato al TITOLO I, Capitolo II:, nonché da apposito Regolamento Comunale.
2. Fermo restando quanto disposto dal Codice della Strada e fino all'entrata in vigore del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, al quale si rinvia, nessuna struttura a supporto di mezzi pubblicitari di qualsiasi tipo o dimensione può essere collocata, anche temporaneamente, su aree o spazi pubblici o d'uso pubblico senza preventiva specifica autorizzazione per l'occupazione.
3. Non è consentita la collocazione delle strutture di cui sopra su aree o spazi verdi, quando a giudizio del competente ufficio comunale dalla collocazione possano derivare conseguenze negative alla vegetazione orizzontale o verticale e alla gestione del verde pubblico.

Art. 95 Bacheche e vetrinette

1. La realizzazione di bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi, o la loro sostituzione costituisce intervento da assoggettare alle presenti norme, ed è regolato da quanto specificato al TITOLO I, Capitolo II:.
2. Tali interventi dovranno comunque essere attuati attraverso la composizione e lo studio di profili e colori compatibili con il prospetto dell'edificio in ordine al quale si richiede la collocazione.
3. Le bacheche o vetrinette potranno avere un aggetto massimo di 15 cm dal fronte dell'edificio, dovrà essere posta ad almeno 60 cm dal pavimento del marciapiede antistante e l'altezza complessiva H non dovrà superare l'intradosso dell'architrave dell'accesso di pertinenza più prossimo.

4. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.

Art. 96 Erogatori automatici di prodotti o servizi

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati, purché in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico, è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto delle seguenti condizioni di installazione:
 - a. non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
 - b. non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
 - c. verifica delle condizioni di sicurezza.

Art. 97 Elementi di arredo o di servizio

1. Gli elementi di seguito descritti sono disciplinati da apposito Regolamento Comunale per l'Arredo Urbano, nonché dalle presenti norme ed a quanto specificato al TITOLO I, Capitolo II:
2. Costituiscono interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio, l'installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti, quali tende da sole retrattili o avvolgibili, frangisole, applicati ad edifici o su supporto autonomo o similari.
3. Costituiscono interventi analoghi pergolati e "gazebo", quali pertinenze dell'unità edilizia, con struttura assemblata in modo da costituire elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione.
4. Per tutte le succitate opere, se assentite, resta comunque il divieto di materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti.
5. Tutti i succitati manufatti restano soggetti alle disposizioni di cui all'emendamento di Consiglio Comunale del 07 luglio 2011.

Art. 98 Attività e manufatti temporanei stagionali

1. Per attività a carattere temporaneo si devono intendere i cantieri edili, le manifestazioni popolari, le manifestazioni musicali, i lunapark.
2. Per tali attività, sul suolo pubblico o anche privato, purché in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico, è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto delle seguenti condizioni di installazione:
 - a. non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
 - b. non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
 - c. verifica delle condizioni di sicurezza.

TITOLO V QUALITÀ EDIFICIO

CAPITOLO I: REQUISITI GENERALI ED IGIENICI DEGLI EDIFICI DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 99 Campo di applicazione

1. Le norme di cui al presente capitolo devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia che consistano nella totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati ovvero nella sostituzione edilizia; nei rimanenti interventi di ristrutturazione le presenti norme non sono vincolanti salvo le speciali disposizioni di cui ai successivi Art. 100 e dall'Art. 104 all'Art. 107 compreso.
2. Fermo quanto disposto dal comma 1 per gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente non sono assoggettati alle disposizioni del presente Titolo. Ove tale condizione non si verificasse, le presenti norme sono vincolanti solo limitatamente alle parti dell'edificio interessate dagli interventi di recupero.
3. I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori salvo specifiche regolamentazioni.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Art. 100 Tutela ambientale dell' edificio

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

Art. 101 Previsione e valutazione di impatto acustico

1. Per impatto acustico si intendono gli effetti indotti e le variazioni delle condizioni sonore preesistenti in una determinata porzione di territorio dovuto all'inserimento di nuove infrastrutture, opere, impianti, attività, ecc.
2. Nella realizzazione, modifica o potenziamento di opere risulta rilevante da un punto di vista acustico, e dunque necessita di valutazione previsionale di impatto acustico, tutto ciò che comporta l'introduzione di nuove sorgenti di rumore, la variazione dell'emissione sonora di sorgenti già esistenti, la modifica di strutture edilizie all'interno delle quali possono situarsi sorgenti di rumore.
3. La documentazione previsionale di impatto acustico deve essere predisposta con la finalità di dimostrare preventivamente che i progetti delle opere, infrastrutture o attività potenzialmente rumorose, rispetteranno i limiti imposti dalla normativa in vigore.
4. I limiti da rispettare, nelle more della realizzazione ed approvazione della Zonizzazione Acustica del territorio comunale, sono i seguenti:
 - a. i limiti assoluti previsti dall'Art. 6 del D.P.C.M. 1/3/91, successivamente i limiti assoluti di zona in conformità a quanto previsto dall'Art. 6 comma 1-a della legge 447/95 e dal D.P.C.M. 14/11/97;
 - b. nel caso delle infrastrutture stradali, ferroviarie, marittime, aeroportuali i limiti assoluti previsti dal D.P.C.M. 14/11/97 non si applicano all'interno delle rispettive fasce di pertinenza individuate dai seguenti decreti: per le infrastrutture stradali D.P.R. 142/2004, per le infrastrutture ferroviarie D.P.R. 459/98, per le infrastrutture aeroportuali Decreto 31/10/97, per gli ambienti abitativi inoltre anche i limiti differenziali intesi come differenza fra il rumore ambientale e il rumore residuo previsti dall'Art. 4 del D.P.C.M. 14/11/97 e dalla legge 13/2009 Art.6-ter, i limiti differenziali non si applicano alle infrastrutture di trasporto e alle zone esclusivamente industriali, al rumore prodotto dalle attività e comportamenti non connessi con esigenze produttive, commerciali e professionali e al rumore prodotto dai servizi e dagli impianti fissi dell'edificio adibiti ad uso comune limitatamente al disturbo provocato all'interno dello stesso (in questo caso valgono i limiti imposti dal D.P.C.M. 5/12/97).
5. La documentazione previsionale di impatto acustico deve essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale e proposta nei seguenti casi:
 - a. all'atto della presentazione di progetti da sottoporre a valutazione di impatto ambientale;
 - b. per la realizzazione, modifica o potenziamento delle seguenti opere:
 - i. aeroporti, avio superfici, eliporti;
 - ii. strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al Codice della Strada;
 - iii. discoteche;
 - iv. circoli privati e pubblici esercizi dove dovranno essere installati macchinari o impianti rumorosi;
 - v. impianti sportivi e ricreativi;
 - vi. ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo e su rotaia;
 - c. all'atto della presentazione delle domande:
 - i. per il rilascio dei Permessi di Costruire o D.I.A. o altri titoli equivalenti relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali;
 - ii. per il rilascio di provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione degli immobili e infrastrutture previste al precedente lettera b.i.
6. Insieme alla richiesta del titolo abilitativo, deve essere prodotta la seguente documentazione:

- a. PLANIMETRIA GENERALE 1:2000 (stralcio di PRG ed eventuale stralcio di Zonizzazione Acustica se il Comune ne è dotato) in cui sia individuata l'attività con gli edifici circostanti.
 - b. PLANIMETRIA DELL'INFRASTRUTTURA O INSEDIAMENTO da cui si rilevino con esattezza gli eventuali edifici confinanti, la collocazione degli impianti rumorosi, e nel caso dei locali le destinazioni d'uso delle varie parti.
 - c. RELAZIONE TECNICA che deve contenere gli elementi di seguito elencati:
 - i. definizioni tecniche;
 - ii. normativa di riferimento e criteri considerati;
 - iii. inquadramento urbanistico;
 - iv. inquadramento acustico ed individuazione dei valori limite;
 - v. descrizione dell'opera e/o attività e delle sorgenti di rumore;
 - vi. eventuali misure fonometriche (identificazione del livello di rumore attualmente esistente nell'area dove è prevista l'opera e nelle aree limitrofe, individuazione delle nuove sorgenti di rumore previste);
 - vii. metodi di previsione adottati;
 - viii. confronto fra i valori previsti e rilevati e i valori limite di riferimento (previsione dei livelli di rumore attesi nell'area e in quelle limitrofe a seguito della nuova opera e dell'eventuale impatto dovuto al traffico veicolare indotto dall'opera);
 - ix. eventuali opere di mitigazione previste per impedire il superamento dei limiti di legge;
 - x. conclusioni.
7. Dopo l'avvio dell'attività o al termine dell'opera deve essere fatta richiesta alla Ripartizione Tutela dell'Ambiente del Comune del nulla osta definitivo a cui deve essere allegato apposito rapporto di valutazione di impatto acustico predisposto dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere, redatto da tecnico competente in acustica ambientale, il quale per redigerlo deve condurre una campagna di rilievi fonometrici atti a rilevare i livelli di rumorosità in corrispondenza dei ricettori sensibili allo scopo di verificare il rispetto dei limiti imposti per legge per la zona in esame e riportati nella documentazione di previsione di impatto acustico.
8. Le misure dei livelli di rumore ambientale devono essere effettuate in conformità a quanto previsto dal DMA 16/3/98 a seconda della tipologia della sorgente e nel caso del rumore emesso dagli aeromobili nelle attività aeroportuali in conformità a quanto previsto dal DMA 3/10/97 o con riferimento a eventuali normative in vigore.
9. La documentazione da allegare alla richiesta di nulla osta definitivo redatta a cura del tecnico competente in acustica ambientale è la seguente:
- a. PLANIMETRIA GENERALE 1:2000 (stralcio di PRG ed eventuale stralcio di Zonizzazione Acustica se il Comune è dotato) in cui sia individuata l'attività con gli edifici circostanti.
 - b. PLANIMETRIA DELL'INFRASTRUTTURA O INSEDIAMENTO da cui si rilevino con esattezza gli eventuali edifici confinanti, la collocazione degli impianti rumorosi, e nel caso dei locali, le destinazioni d'uso delle varie parti.
 - c. RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO che deve contenere gli elementi di seguito elencati:
 - i. definizioni tecniche;
 - ii. normativa di riferimento e criteri considerati;
 - iii. inquadramento urbanistico;
 - iv. descrizione dell'opera e/o attività e delle sorgenti di rumore;
 - v. inquadramento acustico ed individuazione dei valori limite (classificazione acustica dell'area dove è ubicata l'opera o infrastruttura e delle aree limitrofe, in base alla zonizzazione acustica adottata dal Comune o valori limite previsti dal D.P.C.M. 1/3/91 se il Comune non è dotato di zonizzazione acustica);

- vi. misure fonometriche nel sito, strumentazione impiegata e relativo grado di precisione, dati relativi al rilievo;
- vii. confronto fra i valori rilevati e i valori limite di riferimento;
- viii. misure di mitigazione previste per impedire il superamento dei limiti di legge;
- ix. conclusioni.

Art. 102 Previsione e valutazione di clima acustico

1. Per clima acustico si deve intendere l'andamento spaziale e temporale del rumore presente in una determinata posizione di territorio.
2. La normativa in materia di inquinamento acustico ha introdotto lo strumento della valutazione previsionale di clima acustico per quelle aree destinate ad ospitare categorie di insediamenti particolarmente sensibili al rumore.
3. La documentazione previsionale di clima acustico deve essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale e deve essere predisposta per le aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
 - a. scuole o asili nido;
 - b. ospedali;
 - c. case di cura e di riposo;
 - d. parchi pubblici urbani ed extraurbani;
 - e. nuovi insediamenti residenziali prossimi alle seguenti opere:
 - i. aeroporti, avio superfici, eliporti;
 - ii. strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al Codice della Strada;
 - iii. discoteche;
 - iv. circoli privati e pubblici esercizi ove dovranno essere installati macchinari o impianti rumorosi;
 - v. impianti sportivi e ricreativi;
 - vi. ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
4. La documentazione previsionale di clima acustico deve consentire la valutazione dell'esposizione al rumore dei ricettori la cui collocazione è prevista nelle aree suddette evidenziando che l'edificio o la struttura risulteranno esposti ai livelli di rumore accettabili rispetto ai limiti vigenti.
5. I limiti da rispettare (fino a quando il Comune non sia dotato della zonizzazione acustica) sono i seguenti:
 - a. i limiti assoluti previsti dall'Art. 6 del D.P.C.M. 1/3/91, successivamente i limiti assoluti di zona in conformità a quanto previsto dall'Art. 6 comma 1-a della legge 447/95 e dal D.P.C.M. 14/11/97;
 - b. nel caso delle infrastrutture stradali, ferroviarie, marittime, aeroportuali i limiti assoluti previsti dal D.P.C.M. 14/11/97 non si applicano all'interno delle rispettive fasce di pertinenza individuate dai seguenti decreti: per le infrastrutture stradali D.P.R. 142/2004, per le infrastrutture ferroviarie D.P.R. 459/98, per le infrastrutture aeroportuali Decreto 31/10/97, per gli ambienti abitativi inoltre anche i limiti differenziali intesi come differenza fra il rumore ambientale e il rumore residuo previsti dall'Art. 4 del D.P.C.M. 14/11/97 e dalla legge 13/2009 Art. 6-ter, i limiti differenziali non si applicano alle infrastrutture di trasporto e alle zone esclusivamente industriali, al rumore prodotto dalle attività e comportamenti non connessi con esigenze produttive, commerciali e professionali e al rumore prodotto dai servizi e dagli impianti fissi dell'edificio adibiti ad uso comune limitatamente al disturbo provocato all'interno dello stesso (in questo caso valgono i limiti imposti dal D.P.C.M. 5/12/97).

6. Per le infrastrutture di trasporto la prossimità va intesa per le edificazioni che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica come definite, per le strade dal D.P.R. 142/2004, per le ferrovie dal D.P.R. 459/98 e per gli aeroporti le edificazioni ricadenti in classe A, B, C come definite dal Decreto 31/10/97.
7. Insieme alla richiesta dell' titolo abilitativo, deve essere prodotta la seguente documentazione:
 - a. PLANIMETRIA GENERALE 1:2000 (stralcio di PRG ed eventuale stralcio di Zonizzazione Acustica se il Comune ne è dotato) con l'individuazione dell'area oggetto dell' intervento;
 - b. PLANIMETRIA DELL'INFRASTRUTTURA O INSEDIAMENTO inserita nell'area oggetto dell'intervento;
 - c. RELAZIONE TECNICA che deve contenere gli elementi di seguito elencati:
 - i. definizioni tecniche;
 - ii. normativa di riferimento e criteri considerati;
 - iii. inquadramento urbanistico;
 - iv. inquadramento acustico ed individuazione dei valori limite;
 - v. descrizione dell'opera;
 - vi. eventuali misure fonometriche;
 - vii. metodi di previsione adottati;
 - viii. confronto fra i valori rilevati e i valori limite di riferimento;
 - ix. eventuali previsioni di opere di mitigazione per limitare il rumore immesso dalle esistenti sorgenti esterne negli ambienti e nell'area della nuova opera;
 - x. descrizione della disposizione dei locali degli edifici e dei requisiti acustici passivi;
 - xi. conclusioni.
8. Dopo l'avvio dell'attività o al termine dell'opera deve essere fatta richiesta alla Ripartizione Tutela dell'Ambiente del Comune del nulla osta definitivo a cui deve essere allegato apposito rapporto di valutazione di clima acustico predisposto dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere, redatto da tecnico competente in acustica ambientale, il quale per redigerlo deve condurre una campagna di rilievi fonometrici atti a rilevare i livelli di rumorosità in corrispondenza dei ricettori sensibili allo scopo di verificare il rispetto dei limiti imposti per legge per la zona in esame e riportati nella documentazione di previsione di clima acustico. Le misure dei livelli di rumore ambientale devono essere effettuate in conformità a quanto previsto dal D.M.A. 16/3/98 a seconda della tipologia della sorgente e nel caso del rumore emesso dagli aeromobili nelle attività aeroportuali in conformità a quanto previsto dal D.M.A. 3/10/97 o con riferimento a eventuali altre normative in vigore.
9. La documentazione da allegare alla richiesta di nulla osta definitivo redatta a cura del tecnico competente in acustica ambientale deve essere la seguente:
 - a. PLANIMETRIA GENERALE 1:2000 (stralcio di PRG ed eventuale stralcio di Zonizzazione Acustica se il Comune ne è dotato) con l'individuazione dell'area oggetto dell'intervento;
 - b. PLANIMETRIA DELL'INFRASTRUTTURA O INSEDIAMENTO inserita nell'area oggetto dell'intervento;
 - c. RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO che deve contenere gli elementi di seguito elencati:
 - i. definizioni tecniche;
 - ii. normativa di riferimento e criteri considerati;
 - iii. inquadramento urbanistico;
 - iv. inquadramento acustico ed individuazione dei valori limite;
 - v. descrizione dell'opera;
 - vi. misure fonometriche nel sito, strumentazione impiegata e relativo grado di precisione, dati relativi al rilievo;
 - vii. confronto fra i valori rilevati e i valori limite di riferimento;

- viii. misure di mitigazione previste per impedire il superamento dei limiti di legge;
- ix. conclusioni.

Art. 103 Attività a carattere temporaneo

1. Per attività a carattere temporaneo si devono intendere i cantieri edili, le manifestazioni popolari, le manifestazioni musicali, i lunapark, etc.
2. Il responsabile dell'attività temporanea, prima dell'attivazione, deve presentare al Comune interessato la comunicazione di attività rumorosa temporanea.
3. Alla comunicazione deve essere allegata la seguente documentazione, redatta da tecnico competente in acustica ambientale:
 - a. PLANIMETRIA in scala adeguata 1:2000 dalla quale siano desumibili con esattezza le collocazioni delle sorgenti rumorose e degli edifici più vicini alle medesime;
 - b. RELAZIONE TECNICA in cui siano riportate:
 - i. tutte le notizie utili a caratterizzare acusticamente le attività, le sorgenti sonore e le tecnologie utilizzate (a tal fine potrà essere utilizzato il livello di potenza sonora oppure i livelli sonori a distanza nota ottenuti sulla base di dati tecnici dichiarati dal costruttore delle macchine utilizzate ovvero sulla base di misure sperimentali in cantieri che hanno svolto la stessa attività o utilizzato la medesima tecnologia);
 - ii. gli orari di funzionamento previsti;
 - iii. la stima dei livelli sonori attesi in prossimità dei potenziali ricettori più vicini;
 - iv. le eventuali opere di mitigazione che si intendono adottare al fine di ridurre l'emissione sonora.
4. Nel caso in cui l'attività di carattere temporaneo dia luogo a livelli di rumorosità superiori ai limiti imposti per legge o dalla zonizzazione acustica comunale deve essere presentata, sempre da parte del responsabile dell'attività a carattere temporaneo la richiesta di deroga in sostituzione della comunicazione.
5. Restano ferme le disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo o fonte di inquinamento nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri, vigenti al momento dell'intervento.

Art. 104 Locali seminterrati e sotterranei, intercapedini

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione, a residenza di qualsiasi tipo, ma solo a locali accessori e di servizio, in relazione all'attività principale, quali: deposito, ripostiglio, cantina, garage, lavanderia, locali per impianti tecnici. Sono inoltre escluse le destinazioni ad aule scolastiche e a stanze di cura o degenza.
2. I locali seminterrati, come definiti all'Art. 9 comma 1 lettera n.iii del presente Regolamento, costituiscono spazi agibili quando possiedono tutti i seguenti requisiti:
 - a. altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
 - b. vespaio aerato di 0,50 m di altezza ed intercapedine perimetrale, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia;
 - c. aeroilluminazione naturale diretta come previsto nel Capitolo III: del presente titolo o condizionamento e illuminazione artificiale;
 - d. scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
 - e. idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

3. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: servizi igienici, locali commerciali, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali. Come tali sono da computare volumetricamente per intero e per ogni effetto conseguente di norma.
4. I locali interrati, come definiti dall'Art. 9 comma 1 lettera n.ii del presente Regolamento, costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2. I locali interrati possono essere destinati agli usi di cui al comma 3, con esclusione delle attività di cucina. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative o aperte al pubblico è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità Sanitaria. Come tali sono da computare volumetricamente per intero e per ogni effetto conseguente di norma.
5. I locali seminterrati e interrati privi dei requisiti di cui al comma 2 non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti solo a locali accessori quali depositi, archivi, lavanderie, servizi igienici. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili dal vano scala comune; se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e impianto di riscaldamento.
6. Si definisce intercapedine il vano situato sotto il livello del suolo, compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati, di ampiezza massima 1,20 m. Oltre tali dimensioni è considerato un vano accessorio, se coperto superiormente, oppure costituisce sistemazione ribassata dell'edificio alla quota del piano interrato o seminterrato, se è aperto superiormente, in tal caso concorre al calcolo della volumetria complessiva, a partire dalla quota della sistemazione ribassata.
7. L'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta (tramite griglie o superfici vetrate), l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. L'estradosso del suo solaio di copertura deve essere alla stessa quota del terreno della sistemazione esterna dell'edificio.
8. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, purché sottostanti ad un marciapiede, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura o da pavimentazioni antisdruciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
9. La costruzione delle intercapedini inferiormente al suolo pubblico è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Art. 105 Locali sottotetto

1. I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di abitabilità, possono essere adibiti, con esclusione dell'abitazione, a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia purché in possesso dei requisiti minimi di altezza media pari a 2,40 m. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e di riscaldamento.

Art. 106 Volumi tecnici e balconi

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere esclusivamente ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibile con l'ambiente circostante.

2. L'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano ad un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo. I balconi, pensiline e simili dovranno essere posti ad altezza maggiore di 3,50 m.
3. L'altezza dei parapetti e dei davanzali non può essere inferiore a 1,10 m, con l'obbligo di realizzare balaustre conformi ai requisiti di sicurezza.

Art. 107 Locali igienici

1. I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande, nonché dai locali adibiti ad uso commerciale generico. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.
3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno 2,00 m.
4. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua preferibilmente a doppia portata per il risparmio della risorsa idrica. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.
5. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 108 Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero fabbricato o di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a 500,00 mq, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a 500,00 mq. Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a 600,00 mq limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).
3. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso perimetralmente.
4. In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui alle lettere seguenti:
 - a. le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:
 - i. larghezza della rampa non inferiore a 1,20 m;
 - ii. andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di gradini a ventaglio o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;

- iii. gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - iv. in caso di rampe curvilinee larghezza non inferiore a 1,50 m e pedata nel suo punto medio non inferiore a 30 cm;
 - v. pedata non inferiore a 30 cm ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra 62 e 64 cm;
 - vi. pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a 1,50 m;
 - vii. parapetti di altezza non inferiore a 1,00 m e di conformazione tale da risultare non attraversabili da una sfera del diametro di 10 cm;
 - viii. corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a 1,80 m, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.
 - ix. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.
- b.** Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aereazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.
- c.** Non è mai ammesso conseguire i livelli di aereazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questo risultino areati ed illuminati direttamente.
- d.** Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:
- i. larghezza non inferiore a 0,80 m;
 - ii. gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - iii. pedata non inferiore a 25 cm ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra 62 cm e 64 cm;
 - iv. pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
 - v. parapetti di altezza non inferiore a 0,90 m (misurata al centro della pedata).
5. Le prescrizioni del presente articolo non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili.

Art. 109 Cortili

1. Si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.
2. In funzione della loro ubicazione rispetto all'edificio, i cortili si distinguono in cortili interni ed esterni al fabbricato. Sono cortili interni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di un unico edificio. Sono cortili esterni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di due o più edifici.
3. Per area del cortile s'intende la superficie del medesimo al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda.
4. La proiezione orizzontale dell'aggetto di gronda deve essere contenuta nei limiti di 1/5 dell'area del cortile. Nel caso in cui l'aggetto di gronda ecceda tale valore, l'area del cortile deve essere computata al netto di detta eccedenza.
5. I cortili interni non dovranno essere frazionati in più porzioni con murature od altre strutture fisse di altezza superiore a 2,00 m. Quando ciò avvenisse ciascuna porzione di cortile sarà considerata essa stessa cortile e dovrà pertanto essere dimensionata in modo tale da garantire la totale rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento.

6. Negli edifici di nuova costruzione, i cortili esterni al fabbricato dovranno rispettare le distanze minime tra edifici stabilite dalle NTA. Gli eventuali cortili esterni cui non risultassero applicabili dette distanze minime dovranno comunque presentare dimensioni non inferiori a quelle prescritte per i cortili interni dal comma successivo.
7. Negli stessi edifici, i cortili interni al fabbricato dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a. l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad $1/3$ della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano;
 - b. in nessun punto del cortile la distanza tra una parete e quella opposta dovrà essere inferiore a $2/3$ dell'altezza della più alta tra le due pareti, con un minimo assoluto di 10,00 m.
8. Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.
9. Gli interventi su cortili esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
10. Quando il cortile di fabbricati preesistenti abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile, e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili, le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo. La presente norma non si applica alle nuove costruzioni.

Art. 110 Caratteri costruttivi dei cortili

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

Art. 111 Apertura di finestre ed immissioni di aria nei cortili

1. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

2. L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
 - a. vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a 4,00 m tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
 - b. vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a 6,00 m tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
 - c. vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2,00 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante;
 - d. la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di 2,00 m dalla bocca di espulsione, non sia superiore a 0,20 m/sec.

Art. 112 Chiostrine

1. Si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni dell'Art. 9 comma 1 lettera o.iv e del presente articolo, che siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
2. Per area della chiostrina s'intende la superficie della medesima al netto di qualsiasi sporgenza, ivi compresa quella dell'aggetto di gronda per la parte eccedente 0,20 m d'aggetto.
3. Negli edifici di nuova costruzione le chiostrine dovranno essere dimensionate come segue:
 - a. l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando l'altezza media della pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,30, con un minimo assoluto di mq. 12,00.
 - b. Il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a 3,00 m. Detto dimensionamento si applica anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
4. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
5. Quando la chiostrina già esistente abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina, e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente, le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
6. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
7. In merito ai caratteri costruttivi delle chiostrine, il piano di calpestio delle stesse, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane. E' fatta eccezione per le pavimentazioni delle chiostrine con piano di calpestio a contatto con il terreno, le quali potranno essere lasciate sterrate o dotate di pavimentazioni permeabili. Per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni chiostrina deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore e, nel caso di chiostrine a sezione variabile, in corrispondenza di ogni piano calpestabile. Le pareti delle chiostrine dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da garantire il decoro delle medesime.

8. È consentita l'apertura di finestre ed immissioni di aria nelle chiostrine. A tale riguardo possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali accessori, preordinate alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, disimpegni, corridoi, ripostigli inferiori a 9,00 mq e cantine. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.
9. Per quanto riguarda finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili.

Art. 113 Cavedii

1. Si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti dell'Art. 9 comma 1 lettera o.v, che siano comunque insufficienti a qualificarlo come chiostrina. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
2. I cavedii sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici, o comunque per dare aria e luce a vani accessori che restano vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.
3. Qualora su cavedii esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.
4. Il piano di fondo dei cavedii, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.
5. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
6. I cavedii non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedii per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

Art. 114 Cavedii tecnici o passi d'uomo

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

Art. 115 Patio

1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

2. I patii sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani emergenti, rispetto alla quota del patio, e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un quinto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a 4,00 m.

Art. 116 Aerazione tramite corti, patii, cavedii

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

Art. 117 Servizi indispensabili degli edifici

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

CAPITOLO II: REQUISITI SPECIFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE

Art. 118 Classificazione dei locali di abitazione

1. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
 - a. camere da letto;
 - b. soggiorni e sale da pranzo;
 - c. cucine abitabili;
 - d. studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.
2. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative accessorie che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
 - a. spazi di cottura;
 - b. servizi igienici;
 - c. spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
 - d. dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
3. Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
 - a. soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili, prive dei requisiti per ospitare le destinazioni del precedente comma 2;
 - b. cantine, ripostigli e simili.
4. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali intercapedini e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedii e simili).

Art. 119 Altezze minime dei locali

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

Art. 120 Superficie degli alloggi e superficie minima utile degli ambienti

1. La dimensione degli alloggi è espressa in mq di superficie libera di pavimento ed è compatibile con l'ipotesi della pianta libera.
2. L'alloggio mono - vano non può avere una superficie utile inferiore a 30,00 mq. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
3. La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
 - a. camere ad un letto _____ 9,00 mq;
 - b. camere a due letti _____ 14,00 mq;
 - c. soggiorno _____ 14,00 mq;
 - d. cucina _____ 9,00 mq;
 - e. locale studio (ed ogni altro locale adibito ad abitazione permanente) _____ 9,00 mq;
 - f. servizio igienico (con lato minimo di 1,70 m) _____ 3,50 mq;
 - g. secondo servizio igienico (con lato minimo di 1,30 m) _____ 2,00 mq.
4. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq.
5. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, sarebbero comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.
6. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a 9,00 m ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un varco privo di infissi di superficie non inferiore a 4,00 mq. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nel soggiorno la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di 1,50 mq.

Art. 121 Cucine spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche;
 - a. pavimenti e pareti sino ad un'altezza di 2,00 m con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b. soffitto di materiale traspirante;
 - c. per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.
2. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

3. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a 1,20 mq e deve essere interamente delimitato da pareti o serramenti.

Art. 122 Regolamento di Igiene

1. Per gli aspetti igienico sanitari delle destinazioni d'uso diverse da quelle dell'abitazione si rinvia al vigente Regolamento di Igiene.

Art. 123 Riscontro d'aria

1. Per tutte le unità immobiliari di superficie libera pavimentata superiore a 70,00 mq o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedii.

Art. 124 Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica. E' ammessa nei:
 - a. locali bagno di alloggi sino a 70,00 mq di superficie libera pavimentata, e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti;
 - b. locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotato di wc areato naturalmente.

Art. 125 Aerazione di tipo indiretto

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
 - a. locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es. i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
 - b. spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

Art. 126 Apertura di serramenti

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti abitativi mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.
2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.
3. Per i locali non destinati alla permanenza di persone le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero, poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.
4. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

Art. 127 Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- a. i locali non destinati alla permanenza di persone;
- b. gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni;
- c. servizi igienici che dispongono di aereazione attivata.

Art. 128 Requisiti di illuminazione naturale e diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.
2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a $1/8$ di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
3. Per profondità maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a $1/6$ dell'area del pavimento.
4. La superficie illuminante deve essere computata in tabella sul progetto.
5. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.
6. Nel caso di luce zenitale, per ambienti abitabili non destinati alla permanenza di persone, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a $1/10$ dell'area del pavimento.
7. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a $1/8$ della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.
8. Nel caso la superficie trasparente, sia schermata da sporti, balconi, tettoie o porticati superiori a 200 m è necessario verificare oltre al rapporto aero illuminante anche che il Fattore Medio di Luce diurna sia pari $FML > 0,3\%$.

Art. 129 Parti trasparenti

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.
2. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Art. 130 Ambienti di servizio

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

Art. 131 Ambienti con impianti di combustione

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

Art. 132 Aerazione dei servizi igienici

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq. per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 70,00 mq. di superficie libera pavimentata purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 133 Dotazione minima di canne

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

Art. 134 Impermeabilità e secchezza

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
4. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive $0,10 \text{ m}^3/\text{h m}$ allorché la sovrappressione è di 100 Pa.

Art. 135 Distanze dai confini di scarichi e rifiuti

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

Art. 136 Accessibilità all'ispezione ed al campionamento

1. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno 40 cm di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
2. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Art. 137 Reti e pozzetti

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pozzetti di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
3. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
4. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

Art. 138 Requisiti generali e Impianti Tecnici - Ambito di applicazione

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

Art. 139 Salubrità del terreno

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

Art. 140 Materiali da costruzione

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.
2. Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme Uni Bioedilizia.

Art. 141 Riscaldamento degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi

applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18 °C nella stagione invernale).

3. Gli impianti di riscaldamento devono essere progettati e realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia, sia per quanto riguarda la sicurezza degli impianti sia per l'aspetto del risparmio energetico.
4. Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
5. Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato deve essere integrato con il progetto di varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità.
6. Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e dai documenti previsti dalla normativa vigente in materia e dal presente Regolamento.
7. Apparecchi a combustione, areazione e ventilazione dei locali : nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc, deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria deve essere realizzato con sistemi di ventilazione naturale permanente rispondenti alle norme di buona tecnica Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto nella normativa vigente per quanto riguarda l'areazione e la ventilazione dei locali.
8. In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Art. 142 Camini e canne fumarie

1. Lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione è regolamentato dalle prescrizioni di cui all'Art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. A tal fine nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni totali si dovranno prevedere gli spazi necessari e gli alloggiamenti per l'installazione di canne fumarie per l'evacuazione dei prodotti da combustione che garantiscano la piena funzionalità, privilegiando soluzioni con il minor impatto visivo.
3. Impianti alimentati a combustibile liquido o solido:
 - a. le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alle vigenti disposizioni di legge nonché delle Norme tecniche UNI e UNI-CIG.
4. Impianti alimentati a combustibile gassoso:
 - a. le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme tecniche vigenti ed applicabili. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni della normativa tecnica vigente in materia.
5. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:

- a. il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
 - b. in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
 - c. in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.
6. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni della normativa tecnica vigente in materia.
7. Altri condotti di evacuazione:
- a. i condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o forni o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.
 - b. Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.
8. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento di progetto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'intervento.

Art. 143 Isolamento termico degli edifici

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici. Il progetto del sistema edificio - impianto di climatizzazione e la relazione tecnica devono essere depositati presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori. L'asseverazione redatta dal direttore dei lavori deve essere presentata contestualmente dalla dichiarazione di fine lavori.
2. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici previsti dalle norme tecniche vigenti e dalle disposizioni di legge vigenti. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori. L'asseverazione redatta dal direttore dei lavori deve essere presentata contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, in conformità alla vigente normativa regionale.

Art. 144 Requisiti acustici degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione compresi gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e ai casi di ristrutturazione globale e gli interventi di risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso deve rispettare i principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente abitativo e dell'ambiente esterno dall'inquinamento acustico, in conformità alla normativa vigente in materia, nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di requisiti acustici.
2. In tutti gli interventi previsti al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
- a. i rumori provenienti da sorgenti esterne al fabbricato;
 - b. i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni;
 - c. rumori di calpestio;
 - d. i rumori prodotti da impianti o apparecchi installati nell'immobile.

3. Per la realizzazione di un intervento edilizio ricadente in una delle tipologie sopraelencate, insieme alla richiesta del titolo abilitativo, deve essere prodotta una relazione tecnica, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, che deve contenere la valutazione previsionale dei parametri acustici riportati nella tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 05/12/1997, o in altre eventuali norme vigenti, relativi alle seguenti categorie di fabbricati:
 - a. categoria A: edifici a residenza o assimilabili;
 - b. categoria B: edifici adibiti ad uffici e assimilabili;
 - c. categoria C: edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili;
 - d. categoria D: edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili;
 - e. categoria E: edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
 - f. categoria F: edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili;
 - g. categoria G: edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili.
4. la succitata relazione tecnica deve riportare una stima, il più possibile aderente alla realtà, delle prestazioni acustiche da riscontrare a fine lavori.
5. La valutazione previsionale del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici deve essere eseguita adottando le indicazioni riportate nelle norme serie UNI EN 12354:2002 e/o nel Rapporto Tecnico UNI/TR 11175:2005 o in altre norme eventualmente vigenti e deve contenere gli elementi di seguito elencati:
 - a. indicazioni delle metodologie e dei dati presi a base dei calcoli; nel caso che quest'ultimi provengono da prove di laboratorio, al progetto dovranno essere allegate le rispettive certificazioni;
 - b. indicazioni della tipologia e delle prestazioni acustiche dei materiali, dei giunti e degli infissi che si utilizzeranno in opera;
 - c. studio della collocazione e dell'orientamento del fabbricato in relazione delle principali sorgenti di rumore esterne ubicate nell'area;
 - d. studio della distribuzione dei locali, in relazione alla destinazione d'uso, per minimizzare l'esposizione al rumore derivante da sorgenti esterne o interne;
 - e. studio dell'isolamento di facciata dell'edificio in relazione alla destinazione d'uso;
 - f. scomposizione dell'edificio in unità singole a cui dare difesa reciproca dal rumore intrusivo generato presso le unità contigue;
 - g. calcolo dell'isolamento delle partizioni verticali ed orizzontali, isolamento al calpestio, limitazione del rumore idraulico ed impiantistico;
 - h. confronto dei dati progettuali con i limiti previsti dalla normativa vigente.
6. Al termine dell'intervento edilizio il titolare dell'atto autorizzativo ai fini del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, deve produrre e presentare la relazione di verifica in opera redatta a cura di un tecnico competente in acustica ambientale, controfirmata dal direttore dei lavori, dal progettista dell'opera e dall'impresa esecutrice dei lavori, attestante che le ipotesi progettuali circa il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici sono soddisfatte in opera in relazione alla specifica destinazione d'uso.
7. Il tecnico competente in acustica ambientale per redigere la relazione di verifica deve avvalersi dei rilievi strumentali eseguiti in opera conformemente a quanto previsto dalle norme serie UNI EN ISO 140:2000 per le partizioni orizzontali e verticali e dalle norme UNI EN ISO 16032:2005, UNI EN ISO 10052: 2005 per gli impianti e di eventuali altre norme vigenti in materia di requisiti acustici.
8. La relazione di verifica deve almeno contenere:
 - a. le norme di riferimento utilizzate;
 - b. l'eventuale descrizione della procedura di scelta dei campioni di prova;

- c. descrizione degli ambienti di prova, delle partizioni e degli impianti verificati e delle postazioni di misura;
 - d. le condizioni di regolazione e funzionamento dei singoli elementi tecnici interessati alle misurazioni;
 - e. i rapporti relativi alle prove effettuate redatti in conformità alla normativa tecnica applicabile e i calcoli effettuati;
 - f. le misure di parametri secondari, influenti sui parametri oggetto di valutazione.
9. Per quanto non espressamente indicato, vale comunque quanto riportato nella Legge 447/95 e nei relativi decreti attuativi nonché nelle norme UNI vigenti.

Art. 145 Energia elettrica

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.
2. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

Art. 146 Impianti elettrici

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi delle norme vigenti in materia o a successivi provvedimenti, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati, allegati obbligatori e documenti di cui alle norme vigenti in materia.
3. Gli impianti di illuminazione devono essere conformi alla normativa regionale sull'inquinamento luminoso vigente ossia devono evitare i flussi luminosi dispersi.

Art. 147 Prevenzione incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.
2. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco o comunque di apposita procedura di controllo o a Segnalazione Certificata di inizio Attività, la relativa documentazione deve essere acquisito prima del rilascio del permesso di costruire e trasmesso ai competenti uffici comunali.
3. Il conseguimento di detta documentazione costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire.
4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 148 Centrali termiche

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

Art. 149 Rifornimento idrico

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.
3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.
4. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a 2,00 m, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella anti insetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.
5. Secondo quanto previsto dalla normativa regionale negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti è necessario prevedere l'inserimento di sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi per l'utilizzo delle acque piovane per gli usi compatibili.

Art. 150 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Requisiti dei parapetti e delle finestre.
 - a. Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno 0,90 m dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a 1,10 m.
 - b. Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, di idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a 1,00 m.
 - c. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
 - d. Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a 1,50 m dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.
3. Requisiti degli spazi comuni di collegamento.
 - a. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.
 - b. In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento e da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento

aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani contigui il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

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

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

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

4. Altri requisiti.

a. Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovrà essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

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

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

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

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

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

TITOLO VI TUTELA AMBIENTALE

CAPITOLO I: NORME PER L'USO EFFICIENTE E SOSTENIBILE DELL'ENERGIA E PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 151 Risparmio energetico, fonti rinnovabili, edilizia sostenibile, uso efficiente dell'energia

1. Principi generali per la progettazione sostenibile:
 - a. la progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, dovrà tener conto delle vigenti disposizioni di legge in materia e da successivi provvedimenti legislativi che risulteranno vigenti all'epoca della richiesta del titolo autorizzativo;
 - b. agli interventi edilizi ed urbanistici consistenti in nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni, si applicano le disposizioni cogenti dei paragrafi seguenti;
 - c. il Comune promuove gli interventi di edilizia sostenibile secondo quanto indicato dalla normativa regionale vigente e relativi provvedimenti attuativi;
 - d. il Comune applica i principi di edilizia sostenibile di cui alla normativa regionale nella realizzazione o ristrutturazione di edifici di proprietà e provvedono all'adeguamento di quelli esistenti e promuove la sperimentazione di sistemi edilizi a basso costo di costruzione per gli edifici di proprietà pubblica;
 - e. gli strumenti di governo del territorio comunale e la pianificazione esecutiva a scala comunale, comunque denominati, compresi i programmi comunitari e i programmi di riqualificazione urbana, devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere gli obiettivi di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane contenuti nella normativa regionale.
2. Gli strumenti di governo del territorio dovranno perseguire:
 - a. lo sviluppo armonico del territorio, dei tessuti urbani e delle attività produttive;
 - b. la compatibilità dei processi di trasformazione e uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e con la identità storico-culturale del territorio;
 - c. la valorizzazione delle risorse identitarie e delle produzioni autoctone per un sano e durevole sviluppo locale;
 - d. il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
 - e. la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico - ambientali, attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
 - f. la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo e/o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione per migliorarne la qualità e la sostenibilità;
 - g. le norme di cui al presente Capitolo vanno applicate per la progettazione dell'edilizia sovvenzionata e convenzionata, nonché per l'edilizia pubblica e privata di nuova edificazione, di ristrutturazione totale, di demolizione e ricostruzione e per interventi di recupero, restauro e ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica.

Art. 152 Progettazione integrata

1. La progettazione dei nuovi organismi edilizi, delle ristrutturazioni totali (per quanto applicabile) e delle demolizioni e ricostruzioni, deve essere integrata.
2. La progettazione integrata si fonda sull'analisi degli elementi locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione e considera in un unico momento tecnico-ideativo tutte le componenti, quali quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche, della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili.

3. Al fine di integrare la progettazione degli edifici con i fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico, nei progetti devono risultare le seguenti verifiche:
 - a. calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile;
 - b. verifica dell'abbattimento del fabbisogno di cui al punto a nel periodo invernale attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
 - c. verifica dell'abbattimento del fabbisogno di cui al punto a nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione anche di sistemi di raffrescamento passivo.

4. La progettazione dei nuovi edifici e delle ristrutturazioni totali dovrà conseguire i seguenti obiettivi:
 - a. riduzione delle perdite per trasmissione dall'involucro opaco e trasparente attraverso l'adozione di stratigrafie ad elevate prestazioni di trasmittanza termica;
 - b. riduzione delle perdite per ventilazione dall'involucro attraverso la sigillatura di tutti gli elementi di discontinuità e l'utilizzo di serramenti apribili con guarnizioni a tenuta, pur assicurando un corretto ricambio dell'aria ai fini del mantenimento della salubrità degli ambienti;
 - c. composizione architettonica degli spazi, dei volumi e delle aperture di facciata che massimizzi lo sfruttamento passivo dell'energia solare, specialmente nei locali di soggiorno o comunque utilizzati in orario diurno;
 - d. valutazione del potenziale utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termica e fotovoltaica, biomassa, eolica, idrica) in maniera attiva, per gli usi elettrici, il riscaldamento degli ambienti o dell'acqua calda sanitaria, ad integrazione o totale sostituzione di energie non rinnovabili;
 - e. valutazione del necessario utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili, preferendo quelle che presentino le maggiori efficienze di produzione ed i minimi impatti ambientali, anche riferendosi alle energie cosiddette "assimilate" alle rinnovabili quali pompe di calore, teleriscaldamento o cogenerazione;
 - f. uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche: valorizzare le risorse naturali e le fonti energetiche rinnovabili;
 - g. uso razionale delle risorse idriche: garantire il risparmio e l'uso corretto della risorsa idrica.

Art. 153 Condizioni climatiche e orientamento dell'edificio - Analisi del sito

1. Al fine di promuovere una progettazione in grado di recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le richieste prestazioni funzionali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.) di un edificio, si deve prima di tutto effettuare un'attenta integrazione tra sito ed organismo edilizio e successivamente compiere le scelte di carattere tecnologico impiantistico.

2. L'"analisi del sito", eseguita nella fase iniziale della progettazione (prima della definizione della disposizione degli edifici e delle interconnessioni interne) ed estesa ad un intorno opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell'area oggetto dell'intervento, deve riguardare la ricognizione dei dati più facilmente reperibili in merito ai suddetti "agenti fisici", utilizzando come fonti le norme UNI vigenti (ad es. la UNI 10349), la pianificazione urbanistica comunale o sovra ordinata, le cartografie tematiche regionali e provinciali, i servizi dell'ARPA, i dati in possesso delle aziende per la gestione dei servizi a rete, etc.

3. Gli elementi reperiti vanno, poi, adattati alla zona oggetto di analisi per tenere conto di elementi che possono influenzare la formazione di un "microclima" caratteristico del sito, come:
 - a. Topografia ovvero l'altezza relativa, pendenza del terreno e suo orientamento, ostruzioni alla radiazione solare ed al vento, nei diversi orientamenti;
 - b. relazione con l'acqua (la vicinanza del mare ha, ad esempio, relazione con la vegetazione; un effetto mitigante sul clima e sulle escursioni termiche);
 - c. relazione con la vegetazione;

- d. tipo di forma urbana, densità edilizia, altezza degli edifici, tipo di tessuto (orientamento edifici nel lotto e rispetto alla viabilità, rapporto reciproco tra edifici), previsioni urbanistiche.
4. Sulla base dell'analisi eseguita si dovrà tendere a:
- a. garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per l'edificio, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
 - b. consentire che la facciata ovest dell'edificio possa essere parzialmente schermata da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione solare termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
 - c. garantire l'accesso al sole durante il giorno per tutti gli impianti solari realizzati, progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
 - d. trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale dell'edificio e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini etc.);
 - e. predisporre adeguate schermature dell'edificio e delle aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.
5. I "fattori climatici" caratteristici del sito (il clima igrotermico, le precipitazioni, il regime dei venti e la disponibilità di luce naturale) determinano le esigenze e devono, dunque, condizionare le soluzioni progettuali da adottare per favorire l'utilizzazione ottimale delle risorse climatiche disponibili localmente.
6. I "fattori ambientali" sono invece elementi dell'ambiente che vengono influenzati dal progetto. Non sono pertanto dati di progetto ma piuttosto elementi di attenzione o elementi facenti parte dello studio di impatto ambientale (SIA) che eventualmente si rendesse necessario per l'opera da effettuare in funzione delle normative vigenti (come ad es. la qualità delle acque superficiali o il livello di inquinamento dell'aria).
7. La conoscenza dei fattori ambientali interagisce con i requisiti legati alla salvaguardia dell'ambiente durante tutto l'arco di vita dell'opera progettata e compiuta. I requisiti di salvaguardia ambientale sono raggruppabili in alcune categorie di seguito riportate:
- a. salvaguardia della salubrità dell'aria;
 - b. salvaguardia delle risorse idriche;
 - c. salvaguardia del suolo e del sottosuolo;
 - d. salvaguardia del verde e del sistema del verde;
 - e. salvaguardia delle risorse storico culturali.
8. Nell'iter progettuale, i requisiti legati alla salvaguardia dell'ambiente definiscono gli obiettivi di eco-sostenibilità del progetto; tali obiettivi, per essere raggiunti, devono basarsi sui dati ricavati da una specifica analisi del sito.

Art. 154 Verifica della disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, di risorse rinnovabili o a basso consumo energetico.

1. Per soddisfare questo specifico aspetto deve essere verificata la possibilità di sfruttare fonti energetiche rinnovabili presenti in prossimità dell'area di intervento, al fine di produrre energia elettrica e termica in modo autonomo a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato.
2. In relazione alle specifiche scelte progettuali effettuate vanno valutate le potenziali possibilità di:
 - a. sfruttamento dell'energia solare (termico/fotovoltaico) in relazione alla disposizione del sito;
 - b. sfruttamento dell'energia eolica in relazione alla disponibilità annuale di vento;
 - c. sfruttamento di biomasse (prodotte da processi agricoli o scarti di lavorazione del legno esistenti a livello locale) e biogas (nell'ambito di processi produttivi agricoli);
 - d. possibilità di collegamento a reti di teleriscaldamento urbano esistenti;

- e. possibilità di installazione di nuovi sistemi di micro cogenerazione e teleriscaldamento.
3. L'analisi può ridursi ad una ricognizione di dati desumibili dall'analisi del clima igrotermico (radiazione solare, numero medio di ore di soleggiamento giornaliero, ecc.), per valutare la possibilità di un eventuale sfruttamento dell'energia solare ed eolica.

Art. 155 Disponibilità di luce naturale

1. Si valuta la disponibilità di luce naturale e la visibilità del cielo attraverso le ostruzioni:
- a. valutazione del modello di cielo coperto standard CIE; per la determinazione dei livelli di illuminamento in un'area si definisce il modello di cielo (visto come sorgente di luce) caratteristico di quel luogo, determinando la distribuzione della luminanza della volta celeste specifica del luogo (in assenza di quello specifico del sito si assume come riferimento il cielo standard della città nella quale si progetta);
 - b. valutazione del modello di cielo sereno in riferimento alla posizione del sole per alcuni periodi dell'anno (per esempio uno per la stagione fredda, gennaio, uno per la stagione calda, luglio); la posizione apparente del sole viene determinata attraverso la conoscenza di due angoli, azimutale e di altezza solare, variabili in funzione della latitudine e longitudine e consente di valutare la presenza dell'irraggiamento solare diretto, la sua disponibilità temporale e nonché gli angoli di incidenza dei raggi solari sulla zona di analisi (raggi solari bassi o alti rispetto all'orizzonte).
 - c. valutazione della visibilità del cielo attraverso le ostruzioni esterne:
 - i. ostruzioni dovute all'orografia del terreno (terrapieni, rilevati stradali, colline, ecc.);
 - ii. ostruzioni dovute alla presenza del verde (alberi e vegetazione che si frappongono tra l'area ed il cielo), con oscuramento variabile in funzione della stagione (alberi sempreverdi o a foglia caduca);
 - iii. ostruzioni dovute alla presenza di edifici, esistenti o di futura realizzazione secondo la vigente pianificazione urbanistica generale o attuativa.
2. A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, deve essere redatta una relazione descrittiva di analisi del sito contenente:
- a. caratteristiche fisiche del sito, come pendenze del suolo, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.;
 - b. contesto del sito, ovvero edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'appezzamento etc.);
 - c. le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
 - d. gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
 - e. direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.
3. Sulla base dell'analisi al precedente comma, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a:
- a. garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
 - b. consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
 - c. garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
 - d. trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini etc.);
 - e. predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

Art. 156 Orientamento nel sito e progettazione degli spazi distributivi

1. Le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi e degli spazi aperti saranno progettate tenendo conto del percorso apparente del sole e dei venti dominanti privilegiando forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica.
2. Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, la posizione dell'edificio deve tendere al miglioramento del microclima interno con l'uso delle risorse rinnovabili, cercando di coprire la maggior parte del fabbisogno energetico di un edificio con apporti solari.
3. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve risultare da uno studio di ottimizzazione degli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali con il controllo solare nella stagione estiva.
4. Le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.
5. Al fine di assicurare un equilibrato livello di soleggiamento, le unità immobiliari delle nuove abitazioni non potranno mai avere affacci esclusivamente verso Nord, intendendosi per "affaccio verso Nord" quello in cui l'angolo formato dal filo della facciata ospitante le finestre e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30°. L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40% della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord.
6. In linea generale gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa e con maggiori esigenze di riscaldamento e illuminazione devono essere disposti a Sud/Est, Sud e Sud/Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da "cuscinetto" tra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
7. Le massime aperture devono essere collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre quelle minori, ad Est e a Nord, saranno ridotte al minimo indispensabile.
8. Qualora non si adottino le previsioni del presente comma si dovranno adottare soluzioni progettuali che riducano almeno del 20% il fabbisogno energetico di energia primaria dell'edificio.

Art. 157 Protezione estiva da irraggiamento solare

1. Il progettista dovrà ottimizzare le schermature esterne in relazione alla necessità di assicurare l'ingresso della luce solare negli ambienti e di ridurre gli apporti solari nella stagione estiva.
2. Le superfici vetrate esterne, presenti nei quadranti con orientamento Est, Sud e Ovest, devono essere dotate di dispositivi esterni che ne consentano la schermatura durante la stagione estiva. Sono ammessi tra i sistemi schermanti:
 - a. aggetti verticali od orizzontali dell'involucro edilizio;
 - b. persiane a lamelle orientabili;
 - c. tende esterne ad aggetto;
 - d. frangisole esterni a lamelle orientabili o non, verticali o orizzontali.
3. Possono essere utilizzati anche altri sistemi, purché ne venga dimostrata l'efficacia, e garantiscano la riduzione del 70 % della irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo, e consentano il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale. Non sono ammesse ai fini della schermatura della radiazione solare sistemi a "tapparella", tende interne o persiane a lamelle non orientabili.

4. Il progettista dimostrerà l'efficacia dei sistemi schermanti mediante i metodi che riterrà opportuni. Sarà valutata l'efficacia delle schermature solari mediante metodi che dimostrino la riduzione di almeno il 70 % della irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo, e consentano il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale.
5. Per le superfici esposte in tutte le altre direzioni sono da preferirsi dispositivi di protezione solare mobili o rimovibili (frangisole, persiane, etc.), adattabili all'angolo di incidenza dei raggi solari e montati all'esterno, in modo da integrarsi all'involucro edilizio. Le schermature mobili essendo esposte alle intemperie devono essere di ottima qualità e richiedere poca manutenzione.
6. Le schermature solari dovranno essere presenti su tutte le superfici trasparenti degli spazi principali (ad esclusione degli ambienti di servizio come ad esempio bagni, ripostigli, cantine, garage, locali tecnici, ecc.).
7. In alternativa o aggiunta, dove possibile, la schermatura delle parti vetrate ed opache delle facciate può essere realizzata con dell'alberatura a foglia caduca.
8. Per ottenere l'ombreggiamento degli edifici si possono utilizzare anche alberature posizionate in modo da garantire una efficacia di schermatura analoga ai sistemi di schermatura esterna.
9. Le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte ad est, ovest e sud, potranno essere ombreggiate per mezzo di cespugli.
10. Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo ed abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali).
11. Deve essere predisposto un adeguato piano d'irrigazione e manutenzione di tutte le aree a verde previste.
12. In alternativa a quanto sopra, anche in caso di specifiche scelte progettuali architettoniche, potranno altresì essere consentite soluzioni tecnologiche che comunque assicurino la minimizzazione degli apporti solari estivi indesiderati.
13. Qualora motivi tecnici o architettonici non rendano possibile l'applicazione del presente punto dovranno essere presentate richieste di deroga motivate.

Art. 158 Trattamento delle superfici esterne

1. Devono essere utilizzati materiali di finitura superficiale selezionati in base alla loro capacità di riflettere le radiazioni solari (ad es. pitture riflettenti nell'infrarosso), per aumentare l'albedo (coefficiente di riflessione totale) del tetto e delle facciate, in particolare quelle esposte a Sud e Sud-Ovest. Le superfici chiare hanno, ad esempio, un'albedo più alta delle superfici scure.
2. Si dovranno utilizzare materiali ad elevata albedo per la pavimentazione delle aree circostanti gli edifici (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc.), ciò comporta la riduzione delle temperature superficiali con effetti sul comfort esterno (limitando l'effetto noto come "isola di calore") e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento climatico degli edifici.
3. Il controllo dell'albedo (coefficiente di riflessione totale, ciò su tutte le lunghezze d'onda) della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi, etc.) permette di ridurre le temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi.
4. La semplice scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle superfici urbane dovrà essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici (e quindi la quantità di energia

che esse re-irraggiano) e sui carichi di raffrescamento garantendo nel contempo effetti sul comfort e benessere delle persone (evitare gli sbalzi termici freddo interno - caldo esterno).

Art. 159 Riduzione del consumo acqua potabile e risparmio idrico

1. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti è previsto, salvo motivata e circostanziata richiesta di esclusione specificamente assentita dal comune, l'utilizzo delle acque piovane per gli usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi.
2. Tutti i nuovi edifici (o integralmente ricostruiti) a carattere residenziale e terziario devono prevedere l'utilizzo di sistemi individuali per ogni singola unità immobiliare di contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da singola unità immobiliare.
3. È fatto inoltre obbligo di dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:
 - a. per le destinazioni d'uso non residenziali: temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato;
 - b. per tutte le destinazioni d'uso: sciacquoni per WC a due livelli o con tasto di fermo per graduazione continua (dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata o la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri). Sono vietati gli sciacquoni a rubinetto;
 - c. per tutte le destinazioni d'uso: sistemi, installati in rubinetti e docce, che, mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducano il flusso da 15-20 l/min. a 7-10 l/min;
 - d. per edifici pubblici: l'adozione di rubinetti a fotocellula.
4. È inoltre consigliata, ove possibile, l'adozione di miscelatori dotati di limitatore meccanico di portata.
5. Per gli edifici esistenti i provvedimenti di cui sopra si applicano nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che interessino i servizi igienici.
6. Si fornisce un elenco esemplificativo e non esaustivo dei dispositivi da applicare all'impianto idrico-sanitario per raggiungere i livelli di risparmio idrico richiesti:
 - a. isolanti termici per le condutture degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento degli edifici;
 - b. dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
 - c. dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
 - d. idoneo dimensionamento delle reti idriche per evitare cali di portata in caso di contemporaneità d'uso degli erogatori;
 - e. dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
 - f. cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua;
 - g. dispositivi frangi getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
 - h. dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
 - i. dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori (utili soprattutto nei locali pubblici).
 - j. dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici.
7. Per gli edifici esistenti i provvedimenti di cui sopra si applicano nel caso di interventi di rifacimento che interessino i servizi igienici.

8. Le analisi e valutazioni di cui al presente Capitolo dovranno essere esplicitate e descritte in una apposita “relazione tecnica di valutazione energetico - ambientale” redatta da professionista abilitato che attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari e la valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo: l'analisi potrà portare anche solo ad una valutazione di “non considerazione” del singolo elemento ma in ogni caso la scelta dovrà essere giustificata.
9. La relazione sarà allegata alla richiesta di permesso di costruire, o DIA o ad altri titoli equivalenti e consegnata ai competenti uffici comunali.

Art. 160 Involucri edilizi energeticamente efficienti

1. Volendo ridurre il consumo energetico necessario alla climatizzazione degli edifici, questi devono essere concepiti e realizzati in modo da limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti del proprio involucro, limitando in questo modo non solo le dispersioni termiche invernali ma anche gli apporti solari estivi indesiderati.
2. Per questo è necessario intervenire sulla scelta e la posa dei materiali di tamponatura perimetrale e dei serramenti esterni affinché garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che di tenuta all'aria.
3. Sotto il profilo tecnico costruttivo è, invece, necessario evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma. Tali ponti termici sono causa sia della condensa interstiziale delle pareti che provoca il deterioramento del materiale isolante e la perdita delle sue proprietà, che di quella superficiale, causa della formazione di muffe.
4. L'assenza di ponti termici, quindi, non solo è fonte di risparmi energetici ma rende anche più salubri gli ambienti e protegge la struttura edilizia dal degrado.
5. I materiali isolanti devono essere scelti in riguardo al sistema costruttivo (costruzione in muratura, in legno) e alle condizioni dei luoghi in cui saranno applicati (asciutto, umido, etc.).
6. Ogni nuova costruzione per le categorie E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8, come definite dal D.P.R. n. 412/03 e s.m.i., nel caso in cui sia prevista la presenza continuativa di persone nella giornata, anche se per limitati periodi di tempo (residenze stagionali) dovrà essere realizzata con involucri edilizi che assicurino il rispetto dei vigenti valori limite degli indicatori di prestazione energetica nei sistemi edificio-impianto, anche in assenza di un impianto di riscaldamento, ai fini del benessere degli occupanti sia in condizioni estive che invernali.
7. Volendo ridurre il consumo energetico necessario alla climatizzazione degli edifici, questi devono essere concepiti e realizzati in modo da limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti del proprio involucro, limitando in questo modo non solo le dispersioni termiche invernali ma anche gli apporti solari estivi indesiderati.
8. A tal fine per ogni edificio dovranno essere opportunamente scelti i materiali costruttivi delle tamponature opache esterne dell'edificio in modo da assicurare il rispetto dei limiti vigenti di trasmissione del calore ed il comfort e benessere degli occupanti.
9. Migliorare le prestazioni termo-fisiche delle pareti permette di avere, per date condizioni esterne, una temperatura più elevata della superficie interna delle murature. Ad una temperatura media radiante (t_{mr}) più elevata corrisponde una temperatura dell'aria (t_a) inferiore per le ottenere condizioni di benessere.
10. Salvo richieste di deroga da documentare tecnicamente si dovranno adottare le seguenti disposizioni:
 - a. la temperatura delle pareti opache deve essere superiore a quella di rugiada e comunque non inferiore a 14 °C;

b. la temperatura specifica di contatto di qualsiasi superficie opaca interna all'ambiente deve essere compresa nell'intervallo fra 15 °C e 25 °C.

11. È necessario intervenire sulla scelta e la posa dei materiali di tamponatura perimetrale e dei serramenti esterni affinché garantiscano dispersioni termiche contenute, apporto di luce naturale e riduzione dell'apporto a irraggiamento solare.

Art. 161 Impermeabilità al vento

1. In un edificio è anche molto importante garantire l'impermeabilità al vento per evitare notevoli dispersioni di calore quando l'aria fredda penetra attraverso giunti (ad es. finestra-parete) e fessure. Ottimi risultati si ottengono già con una parete in muratura ben intonacata.
2. L'impermeabilità dell'involucro è verificabile attraverso il Blower - Door - Test, descritto dalla norma ISO/DIS 9972, che misura il ricambio d'aria per infiltrazione in condizione di una differenza di pressione di 50 Pa.
3. Dovranno essere assicurati i quantitativi richiesti per le ventilazioni minime dalla vigenti disposizioni di legge e norme tecniche applicabili, per assicurare la vivibilità degli ambienti. Pertanto, il ricambio controllato dell'aria interna non va considerato uno spreco energetico, ma un'esigenza igienica e vitale che deve essere soddisfatta.

Art. 162 Benessere ed efficienza energetica degli impianti termici

1. In tutte le nuove unità immobiliari o ristrutturate in cui si prevede la presenza continuativa di persone devono essere assicurate le condizioni di comfort e benessere termico per gli occupanti.
2. A tal scopo dovranno essere utilizzate sistemi di riscaldamento o climatizzazione che assicurino il contenimento dei consumi di energia e l'efficienza energetica dei processi di conversione.
3. Sono ricomprese nell'obbligo succitate le residenze estive e/o quelle con occupazione comunque saltuaria.
4. Potranno derogare alle disposizioni succitate i locali in cui la presenza di persone si caratterizza per la estrema temporaneità o alta intermittenza d'uso o in cui vi siano situazioni o esigenze particolari documentate che non consentono la presenza di impianti di riscaldamento (ad es. locali tecnici, depositi, box, cantine, edifici per attività industriali per esigenze di processo, ecc.).
5. Allo scopo di garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti dalle disposizioni di legge vigenti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.), opportuni sistemi di regolazione termica locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) dovranno essere installati sui singoli elementi di diffusione del calore, sensibili a variazioni di temperature di ± 1 °C e con rapidi tempi di risposta, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.
6. Tali accorgimenti devono essere previsti in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianto di riscaldamento ed in quelli esistenti in cui si vadano ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti o il rifacimento della rete di distribuzione del calore oppure interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Art. 163 Impianti elettrici più efficienti

1. In tutti gli edifici non residenziali ed anche nelle parti comuni di quelli destinati a residenza deve essere previsto l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali:
 - a. interruttori locali: l'impianto di illuminazione viene sezionato in modo che ogni postazione di lavoro o area funzionale sia controllata da un interruttore (a muro, a cordicella, o con comando remoto ad infrarossi) per consentire di illuminare solo le superfici effettivamente utilizzate;
 - b. interruttori a tempo: nelle aree di uso infrequente (bagni, scale, corridoi);
 - c. controlli azionati da sensori di presenza: gli attuali costi di mercato ne permettono un uso generalizzato almeno nelle aree a presenza saltuaria.
 - d. controlli azionati da sensori di illuminazione naturale: nelle aree che dispongono di luce naturale ed in particolare in quelle servite da dispositivi di miglioramento dell'illuminazione naturale (vetri selettivi, lightshelves, condotti di luce) in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro, azionando gli attenuatori della luce artificiale (dimmer).
2. In tutti gli edifici è opportuno, ove possibile, sostituire le comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.
3. Le schermature antiabbagliamento non devono provocare elevate riduzioni del flusso luminoso e per questo è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi realizzati con materiale plastico traslucido.
4. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

Art. 164 Serramenti esterni

1. La scelta dei serramenti esterni deve essere effettuata sulla base delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio e del contesto geografico- ambientale in cui è inserito, valutando il tipo di esposizione, la zona di vento, l'altezza sul livello del mare, le condizioni climatiche dell'ambiente esterno e l'orientamento della facciata.
2. È importante, quindi, scegliere i sistemi di vetratura più appropriati per il contesto climatico in cui devono essere inseriti e per i compiti che devono svolgere.
3. Per impostare una corretta strategia di risparmio energetico attraverso l'involucro vetrato è necessario contenere le dispersioni energetiche nel periodo invernale e ridurre i carichi estivi ossia attuare un corretto controllo solare. In questo modo è possibile limitare i consumi e le spese per il riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo.
4. Nella nuova progettazione, analogamente a quanto avviene per il recupero del patrimonio esistente, l'involucro vetrato deve soddisfare una serie di requisiti minimi, che permettono di bilanciare le esigenze di comfort microclimatico e di efficienza energetica.
5. L'involucro trasparente deve soddisfare tutti i requisiti minimi richiesti dalla normativa nazionale, che riguardano le seguenti prestazioni:
 - a. resistenza meccanica; tenuta all'acqua, resistenza agli agenti atmosferici, resistenza meccanica e stabilità al vento;
 - b. sicurezza: sicurezza anti-effrazione e antintrusione, manutenibilità e sicurezza d'uso;
 - c. comfort visivo, termo igrometrico e acustico degli occupanti;

- d. isolamento termico, isolamento acustico, "visione attraverso", idoneo rapporto aero-illuminante e assenza di abbagliamento;
 - e. razionalizzazione del bilancio energetico dell'edificio: riduzione delle dispersioni termiche invernali e dei surriscaldamenti estivi.
6. Particolare attenzione dovrà essere posta nella correzione dei ponti termici relativi.
 7. È obbligatorio isolare termicamente il cassonetto porta-avvolgibile.

Art. 165 Contabilizzazione individuale del calore

1. Negli interventi edilizi su edifici esistenti costituiti da più unità immobiliari con impianto di riscaldamento centralizzato che prevedano indifferentemente la sostituzione del generatore o il rifacimento della rete di distribuzione del calore è fatto obbligo di applicare sistemi di regolazione e contabilizzazione del calore individuali per ogni unità immobiliare, così da garantire che i costi relativi possano venire ripartiti in quota parte sulla base dei consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare. Gli strumenti di contabilizzazione dovranno essere in grado di assicurare un errore $< \pm 5\%$ (con riferimento alle norme UNI EN 1434 e UNI EN 834).

Art. 166 Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.

1. Nei progetti di edifici di nuova costruzione, di ristrutturazione totale dell'edificio, e nei progetti di ristrutturazioni rilevanti negli edifici esistenti, e comunque in tutti i casi previsti dalla vigente normativa, gli impianti di produzione di energia termica prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi di integrazione inseriti nei provvedimenti nazionali di recepimento delle direttive europee e nei provvedimenti regionali in materia.
2. L'impossibilità tecnica di ottemperare agli obblighi di integrazione di cui al precedente comma (ad esempio in caso di superfici non idonee per ombreggiamenti) deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica specialistica e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. In detti casi si applica quanto previsto dalle disposizioni nazionali e regionali.
3. Sono fatte salve successive disposizioni in materia di installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili.
4. I progetti di nuovi edifici o le ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti beneficiano dei bonus volumetrici previsti dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti.

Art. 167 Impianti solari termici per produzione ACS

1. La produzione di acqua calda tramite pannelli solari è la più indicata alle nostre latitudini, essendo in grado di produrre un sufficiente quantitativo di acqua calda anche nel periodo invernale e dando anzi la possibilità di contribuire, con l'eccedenza di energia prodotta, al funzionamento dell'impianto di riscaldamento.
2. Per quanto sinora detto, deve essere prevista l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari in tutti i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche etc.).
3. In particolare, nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire le quote previste dalla vigenti disposizioni in materia dettate a livello nazionale e/o regionale.

4. Sono fatte salve ogni prescrizioni di legge intervenute per regolamentare l'installazione dei pannelli solari.
5. Sui tetti piani può essere scelta l'inclinazione più adatta per l'installazione dei pannelli solari purché non siano visibili dal piano stradale sottostante, mentre sui tetti a falda (normalmente inclinati di 20°) l'inclinazione ottimale è di 35°-50° che garantisce il massimo apporto di radiazione solare anche in inverno quando l'inclinazione dei raggi solari è bassa. È anche possibile sistemare i pannelli sulle facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.
6. I pannelli possono essere applicati in prossimità della copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale).
7. Per il contenimento degli apparati accessori (serbatoi, pompe, ecc.) potrà essere realizzato un vano tecnico in copertura. Tali vani tecnici devono avere un'altezza utile massima pari a 2,40 m e volumetria strettamente necessaria a consentire il posizionamento delle apparecchiature di comando e controllo e dei serbatoi di accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria mediante pannelli solari.
8. I lastrici solari dovranno avere superfici tali da consentire l'installazione delle strutture di sostegno dei pannelli solari e/o fotovoltaici per la produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili.
9. Il serbatoio di accumulo dovrà essere isolato, così come le tubazioni di collegamento, così da poter ridurre le dispersioni e almeno contribuire al riscaldamento dell'edificio con le perdite di calore. L'installazione non deve creare ponti termici e la lunghezza delle tubazioni deve essere quanto più corta possibile.
10. Le dimensioni dei serbatoi saranno quelle strettamente idonee all'impianto progettato.
11. Gli impianti a pannelli solari dovranno essere realizzati assicurando il rispetto della coerenza formale dell'edificio e minimizzando l'impatto visivo sugli edifici.
12. È consigliata l'integrazione degli stessi negli elementi architettonici dell'edificio. I pannelli solari potranno essere collocati sulle coperture e/o nei cortili in posizioni tali da garantirne la funzionalità; ne deve comunque essere garantito l'armonico inserimento nel contesto architettonico e/o ambientale:
 - a. nel centro storico dovranno essere posti possibilmente sul versante opposto alla pubblica via o comunque in ambiti che ne limitino l'impatto visivo.
 - b. nelle aree scoperte non vi sono particolari limitazioni.
13. Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti opportuni cavedii o vani che possano contenere la linea di mandata dell'acqua calda sanitaria e un collegamento elettrico.
14. In sede di rilascio del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere prodotta apposita perizia giurata che certifichi la sussistenza degli impianti e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno di cui sopra.
15. La destinazione del volume tecnico collocato sul tetto captante o nel sottotetto verrà verificata in sede di agibilità mediante sopralluogo degli uffici tecnici comunali oppure mediante la perizia giurata di cui al comma precedente.
16. Se l'ubicazione dell'edificio rendesse tecnicamente impossibile l'installazione degli impianti solari termici o il completo soddisfacimento dell'obbligo di cui al presente articolo, il proprietario o chi ne ha titolo dovrà provvedere all'integrazione energetica con fonte rinnovabile differente.

Art. 168 Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in nuovi edifici o demolizioni e ricostruzioni e ristrutturazioni totali

1. In tutti i nuovi edifici, nei casi di demolizione e ricostruzione e nel caso di ristrutturazioni edilizie totali, si deve prevedere la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
2. Le modalità realizzative, l'integrazione ed i criteri di dimensionamento sono stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali.
3. L'impossibilità tecnica di ottemperare agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti commi (ad esempio in caso di superfici non idonee per ombreggiamenti) deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica specialistica e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. In detti casi si applica quanto previsto dalle disposizioni nazionali e regionali.
4. La destinazione dell'eventuale volume tecnico collocato sul tetto captante verrà verificata in sede di agibilità mediante sopralluogo degli uffici tecnici comunali oppure mediante perizia giurata.
5. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere realizzati assicurando il rispetto della coerenza formale dell'edificio e minimizzando l'impatto visivo sugli edifici.
 - a. La collocazione di pannelli solari fotovoltaici sulle coperture o sulle facciate di edifici esistenti è ammissibile, nel rispetto di eventuali norme a tutela di caratteri architettonico - ambientali riconosciuti dallo strumento urbanistico generale vigente, nonché delle norme statali e regionali.
 - b. È fortemente consigliata l'integrazione degli stessi negli elementi architettonici dell'edificio, quali balaustre, frangisole, elementi schermanti esterni, impianti completamente integrati nella copertura.
6. L'installazione di pannelli solari fotovoltaici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano, dell'aspetto architettonico dei fabbricati, della limitazione dell'impatto visivo e paesaggistico.
 - a. I pannelli dovranno avere una configurazione equilibrata inserendosi convenientemente nella composizione architettonica e formale degli edifici, sia esistenti che di nuova costruzione.
 - b. I pannelli dovranno essere disposti preferibilmente secondo forme geometriche semplici e regolari, conseguite con l'accostamento dei componenti impiantistici, ottenendo forme coerenti con le falde dei tetti.
 - c. È fatto divieto di impiegare modelli di dimensioni e fattura diverse tra loro. Sono altresì vietati orientamenti ed inclinazioni differenti tra loro.
7. Le installazioni di impianti da fonti di energia rinnovabile sono regolamentate come di seguito descritto:
 - a. E' considerata attività libera:
 - i. l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi (interventi considerati di manutenzione ordinaria).
 - b. Sono soggetti a Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio Attività:
 - i. l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici non rientranti nella categoria riportata alla lettera a.i.

Art. 169 Interventi su fabbricati condominiali

1. Nel caso di interventi riguardanti la posa in opera di pannelli fotovoltaici o collettori solari termici, da posizionarsi su parti condominiali dovrà essere prodotta copia della delibera o verbale di riunione condominiale attestante la disponibilità a procedere.
2. Per la realizzazione degli interventi di cui al punto 1, sono valide le decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

Art. 170 Interventi in Centro Storico e/o su fabbricati individuati quali Beni Culturali

1. Nel centro storico come delimitato dallo strumento urbanistico generale e/o su fabbricati individuati ai sensi del Codice dei Beni Culturali non è consentito installare detti impianti sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale né sulle facciate.
2. È fatto divieto di inserimento dei pannelli, sia in facciata che sulla copertura, sui fabbricati individuati dal vigente strumento urbanistico generale come “edifici o manufatti di specifico interesse storico-artistico”.
3. È invece consentita la loro installazione qualora:
 - a. siano posizionati su coperture piane in modo che non siano visibili dal piano stradale sottostante;
 - b. siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, in modo che la loro presenza non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. A tal fine gli impianti devono essere collocati esclusivamente in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa;
 - c. i serbatoi di accumulo annessi a tali impianti devono essere posizionati all'interno dell'edificio, quando tecnicamente possibile.
4. Nel caso in cui i pannelli non siano integrati nella copertura, dovranno essere collocati in appoggio alla falda del tetto prescelta per l'installazione, senza impiego di supporti che facciano loro assumere pendenze ed orientamenti differenti da quelli della falda stessa.
5. Nel centro storico dovranno essere posti possibilmente sul versante opposto alla pubblica via o comunque in ambiti che ne limitino l'impatto visivo.
6. Per tutte le tipologie di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile:
 - a. dovranno essere realizzati cavedii di collegamento tra il locale tecnico e il manto di copertura per il passaggio delle linee elettriche di un possibile impianto fotovoltaico, dimensionato in modo idoneo;
 - b. tutti i cavedii previsti dovranno presentare andamento il più possibile rettilineo e opportune aperture su spazi non privati dalle quali facilitare l'inserimento delle tubazioni.
7. Nelle aree scoperte non vi sono particolari limitazioni relative all'impatto visivo.
8. Gli impianti dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle norme di legge vigenti e delle norme tecniche in modo da assicurare le condizioni di sicurezza elettrica e statica degli occupanti e dell'edificio.
9. A tal fine dovrà essere predisposta apposita relazione tecnica da professionista abilitato che attesti la rispondenza dell'impianto alle condizioni di sicurezza elettrica e statica dell'edificio e che certifichi la sussistenza degli impianti e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno di cui sopra.
10. Gli aspetti autorizzanti della installazione dei suddetti impianti saranno quelli indicati dalle normative specifiche in materia.
11. Sono fatte salve le determinazioni diverse delle competente Sovrintendenza e gli esiti del procedimento di Autorizzazione Paesaggistica ove necessario.
12. Sono fatte salve le prescrizioni di legge sovraordinate successive all'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 171 Riduzione effetto “isola di calore” - Aree a verde di pertinenza.

1. Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche ed ambientali degli spazi aperti adiacenti agli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali,

rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione di altre parti dell'edificio.

2. Nella progettazione delle aree, circostanti gli edifici, dovranno essere utilizzate strategie che consentano la riduzione dell'effetto "isola di calore", attuando un adeguato studio dell'albedo, ovvero un'opportuna scelta di colori, materiali e utilizzo del verde.
3. Al fine di favorire la permeabilità delle superfici, ridurre l'effetto "isola di calore" e migliorare le caratteristiche termiche dell'involucro, si raccomanda di valutare la possibilità di realizzare delle coperture a verde.
4. Al fine dell'ottimizzazione del microclima è opportuno verificare la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne, privilegiando le superfici a scarsa attitudine al surriscaldamento e basso irraggiamento, nonché prevedere una idonea collocazione di specie vegetali.
5. Il ricorso al verde deve avere, non soltanto un valore decorativo, ma deve essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area riducendo i picchi di temperatura estivi (>1 °C) grazie all'evapotraspirazione.
6. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli, si prescrive che il numero di alberi piantumati garantisca una superficie coperta dalla loro chioma almeno del 50% dell'area lorda, o che il perimetro dell'area venga delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1,00 m e di opacità superiore al 75% oppure che almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde.
7. Al fine di contribuire alla dotazione di verde per i cittadini, al miglioramento delle condizioni di benessere e comfort estivo, ogni nuova costruzione nella quale sia prevista un'area a verde di pertinenza, sia condominiale che proprietà singola, dovrà essere attrezzata con alberature che coprano una percentuale dell'area totale non inferiore al 50%.
8. Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo ed abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali).
9. Deve essere predisposto un adeguato piano d'irrigazione e manutenzione di tutte le aree a verde previste.

Art. 172 Progetti dei sistemi edificio-impianto- procedure amministrative

1. Per il ritiro del Permesso di Costruire o per la Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) o per altri strumenti autorizzatori equivalenti, il progettista consegnerà al Comune, secondo l'organizzazione degli uffici, il progetto dell'involucro edilizio e degli impianti di climatizzazione, con allegati piani di installazione, disegni grafici e tecnici di supporto e certificazioni inerenti le prestazioni energetiche dei componenti utilizzati secondo la normativa di legge vigente e la relazione tecnica di verifica della rispondenza ai parametri energetici del sistema edificio-impianto.
2. Il progettista dovrà presentare altresì all'atto della richiesta di permesso di costruire o di DIA o altri strumenti autorizzatori, nei casi previsti, una relazione tecnica corredata da elaborati grafici, contenente le analisi previste dal comma 1, i criteri progettuali adottati ed il rispetto delle indicazioni contenute nei comma precedenti.
3. Garante e quindi responsabile della rispondenza tra progetto e realizzazione è il Direttore dei Lavori.
4. Va da sé che ogni modifica al progetto o ogni variazione dei materiali impiegati, in particolare quelli che potrebbero influire sul bilancio energetico quali ad esempio isolamenti termici, serramenti, ecc., comporti

un aggiornamento del calcolo energetico e, quindi, della elaborazione di una nuova relazione di calcolo attestante che le variazioni apportate non modifichino la rispondenza del progetto alle norme di legge.

5. Le analisi, le valutazioni e la rispondenza alle indicazioni contenute dall'Art. 152 all'Art. 171 del presente Capitolo verranno esplicitate e descritte in una apposita "relazione tecnica di valutazione energetico – ambientale" redatta da professionista abilitato che attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari e la valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo; l'analisi potrà portare anche solo ad una valutazione di "non considerazione" del singolo elemento ma in ogni caso la scelta dovrà essere giustificata.
6. La relazione di cui al comma precedente dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o alla Denuncia / Segnalazione Certificata di Inizio Attività e consegnata ai competenti uffici comunali.

Art. 173 Incentivazioni

1. Al fine di incentivare gli interventi edilizi volti al miglioramento dell'efficienza energetica, di risparmio energetico e contenimento dei consumi energetici nonché di tutela della qualità dell'aria e dell'ambiente, e di adottare le disposizioni previste dalla normativa regionale, si definiscono i requisiti progettuali che saranno ricompensati mediante premialità di carattere economico-edilizio urbanistico.
2. I suddetti requisiti, nonché le modalità di verifica dell'attuazione degli stessi e le relative premialità sono definite nell'Allegato I del presente Regolamento e pertanto potranno essere aggiornati con Delibera della Giunta Municipale in relazione al mutare del contesto normativo e finanziario.

Art. 174 Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza

1. La valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza consiste in un intervento dettagliato esteso all'intera area esterna dell'immobile che preveda:
 - a. la rimozione delle strutture incongrue;
 - b. la valorizzazione, il ridisegno del verde che preveda l'impianto o il potenziamento di alberature autoctone ad alto fusto;
 - c. l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto, che garantiscano la quantità delle superfici filtranti prevista dall'Art. 90 e la massima permeabilità del suolo;
 - d. la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni, spazi di sosta, in relazione sia all'interno che alle caratteristiche degli spazi pubblici esterni.

Art. 175 Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti

1. La riqualificazione ed il riordino degli immobili esistenti consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto d'intervento rivolti all'individuazione, rimozione e sostituzione di tutte le situazioni di degrado e di incompatibilità con il contesto ambientale, quali tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, superfetazioni di vario genere, elementi strutturali e di finitura degradati.
2. La riqualificazione è presupposto preliminare ad ogni corretto intervento di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione.

TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI

CAPITOLO I: ORGANI TECNICI E LORO FUNZIONAMENTO

Art. 176 Commissione tecnica interna

1. Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione delle norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida sull'attività edilizia, così di offrire ad ogni Responsabile del Procedimento ricorrenti occasioni di conferma e conforto del proprio operato, è istituita una Commissione tecnica interna cui ciascun Responsabile del Procedimento ha facoltà di sottoporre i progetti di propria competenza prima di formulare la proposta di accoglimento o diniego dell'istanza.
2. La Commissione tecnica interna è formata dal Direttore della Ripartizione, dal Dirigente del Settore competente e dal/i Funzionario/i tecnici dello stesso Settore che siano Responsabili del procedimento per il rilascio dei permessi di costruire o per l'istruttoria dei piani urbanistici da esaminare.
3. La Commissione tecnica interna si riunisce di norma con cadenza settimanale. Ulteriori riunioni potranno essere disposte dal Dirigente responsabile ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.
4. La Commissione tecnica interna è presieduta dal Dirigente della Ripartizione o, in caso di sua assenza e su sua delega, dal Dirigente del Settore competente, con la partecipazione di un funzionario tecnico che provvede alla stesura dei verbali.
5. Le riunioni della Commissione tecnica interna sono valide ogni qualvolta siano presenti il Dirigente della Ripartizione o, in caso di sua assenza e su sua delega dal Dirigente del Settore competente, dal Dirigente del Settore competente e due Funzionari tecnici Responsabili dei procedimenti.
6. Per l'esame di progetti e piani urbanistici che comportino anche ulteriori competenze settoriali, il Direttore della Ripartizione o il Direttore di Settore convocheranno i Responsabili interni dell'Amministrazione competenti in relazione all'argomento trattato.

Art. 177 Progetti e piani urbanistici da sottoporre all'esame del Commissione tecnica interna

1. La Commissione tecnica interna procede all'esame di tutti i progetti edilizi rimessi al suo parere dai singoli Responsabili del procedimento, senza vincoli di procedura, salvo l'esame secondo l'ordine cronologico del protocollo di registrazione delle pratiche.
2. Funge da relatore del progetto il Responsabile del procedimento.
3. Il ricorso al parere della Commissione tecnica interna non deve, in nessun caso, comportare appesantimento del procedimento.
4. Anche quando ci si avvalga della facoltà di cui al primo comma, la proposta finale sul progetto rimane di competenza esclusiva del Responsabile del procedimento, mentre il rilascio (od il diniego) del provvedimento rimane di competenza esclusiva del Dirigente responsabile del provvedimento e del Direttore di Ripartizione.
5. Nel caso di piani urbanistici, il provvedimento conclusivo rimane di competenza dell'organo deliberante competente al quale deve essere sottoposta la proposta di deliberato completa degli atti istruttori.

CAPITOLO II: NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 178 Abrogazione del precedente Regolamento edilizio

1. È abrogato il Regolamento edilizio, adottato dal Commissario Straordinario con Deliberazione del 20 marzo 1935 n. 486, approvata dalla G.P.A. l'11 gennaio 1936 al n. 19.342; modificato dal Podestà con Deliberazione 22 gennaio 1936 n. 115 resa esecutiva da S.E. il Prefetto il 17 febbraio 1936 al n. 4.898; pubblicato all'Albo Pretorio – agli effetti dell'Art. 62 della Legge Comunale e Provinciale dal 20 marzo al 5 aprile 1936- XIV.

Art. 179 Abrogazione di disposizioni in contrasto

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

Art. 180 Entrata in vigore

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Consiglio Comunale ai sensi della L.R. n. 3 del 09/03/2009, Art. 3.

Capitolo I: Disposizioni generali	3
Art. 1 Oggetto del Regolamento	3
Art. 2 Contenuto normativo	3
Capitolo II: AMBITI DI INTERVENTO	4
Art. 3 Disposizioni generali	4
Art. 4 Ambito della città storica	4
Art. 5 Ambito della città consolidata	4
Art. 6 Ambito della città da armonizzare	5
Art. 7 Ambito della città di espansione	5
Art. 8 Interventi nei giardini e parchi	5
Capitolo III: Definizioni e Parametri	6
Art. 9 Definizioni	6
Art. 10 Parametri urbanistici	8
Art. 11 Parametri Edilizi	8
Art. 12 Allineamento prevalente dell'isolato	12
Art. 13 Deroghe	13
Capitolo IV: Modalità di Intervento	14
Art. 14 Manutenzione ordinaria	14
Art. 15 Manutenzione straordinaria	15
Art. 16 Restauro e risanamento conservativo	16
Art. 17 Ristrutturazione edilizia	18
Art. 18 Ristrutturazione urbanistica	19
Art. 19 Esemplificazione delle modalità di intervento	19
Art. 20 Interventi di nuova costruzione	19
Art. 21 Demolizioni	20
Capitolo V: Altre Tipologie di Intervento e Destinazioni d'Uso	21
Art. 22 Destinazioni d'Uso	21
Art. 23 Temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico	22
Art. 24 Soppalchi	22
Art. 25 Strutture di supporto a impianti fotovoltaici	23
Art. 26 Deposito di materiali a cielo aperto	23
Art. 27 Scavi e rinterrati	23
Art. 28 Interventi per manufatti temporanei e stagionali	23
Art. 29 Opere di Arredo Urbano	24
Art. 30 Varianti	24
Art. 31 Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche	25
Art. 32 Opere soggette ad Autorizzazione Paesaggistica	26
Art. 33 Opere esentate dalla autorizzazione paesaggistica	26

TITOLO II PROCEDURE

Capitolo I: Procedimenti abilitativi all'esecuzione dei lavori	27
Art. 34 Modalità di presentazione delle istanze	27
Art. 35 Istruttoria delle pratiche	27
Art. 36 Opere soggette a procedimento abilitativo comunale	27
Art. 37 Soggetti aventi diritto ai titoli abilitativi	28
Art. 38 Documentazione attestante il titolo	28
Art. 39 Opere non soggette a titolo abilitativo	28
Art. 40 Progettisti	29
Art. 41 Responsabile del Procedimento	29
Capitolo II: Piani Urbanistici Esecutivi	30
Art. 42 Oggetto dei Piani Urbanistici Esecutivi	30
Art. 43 Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata	30

Art. 44	Comparto	30
Art. 45	Convenzioni	31
Art. 46	Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione	31
Art. 47	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	32
Art. 48	Penalità per inadempienze, svincoli della polizza	32
Capitolo III: Pubblicità ed Accesso agli Atti		33
Art. 49	Pubblicità dei provvedimenti amministrativi	33
Art. 50	Diritto di informazione e di accesso agli atti	33
Art. 51	Diritto di accesso agli atti dei procedimenti in corso	33

TITOLO III ATTUAZIONE **34**

Capitolo I: Esecuzione dei lavori		34
Art. 52	Comunicazione di inizio dei lavori	34
Art. 53	Punti fissi di linea e di livello	34
Art. 54	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	35
Art. 55	Conduzione del cantiere	35
Art. 56	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	36
Art. 57	Operatori e tecnici abilitati all'esecuzione dei lavori	36
Art. 58	Comunicazione di fine lavori	36
Art. 59	Controlli e vigilanza	37
Capitolo II: Autorizzazione all'Uso e Revisione periodica delle Costruzioni		38
Art. 60	Autorizzazione all'uso	38
Art. 61	Documentazione per il rilascio del certificato di agibilità	38
Art. 62	Rilascio del certificato di agibilità	39
Art. 63	Fascicolo dell'edificio	40
Art. 64	Manufatti oggetto di condono edilizio	40
Art. 65	Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili	40
Art. 66	Agibilità per immobili oggetto di condono edilizio	40
Art. 67	Agibilità per immobili di vecchia costruzione	40
Art. 68	Verifiche tecniche e sanitarie	41
Art. 69	Dichiarazione di inagibilità	41
Art. 70	Decoro, idoneità igienica e sicurezza delle costruzioni	41
Capitolo III: Lavori di Messa in Sicurezza e di Interesse Pubblico		43
Art. 71	Interventi urgenti e di messa in sicurezza	43
Art. 72	Lavori di interesse pubblico	43
Art. 73	Opere pubbliche	43
Art. 74	Posa razionale delle reti tecnologiche nel sottosuolo urbano	44

TITOLO IV QUALITÀ AMBIENTE URBANO **46**

Capitolo I: Qualità Urbana e Decoro <i>disposizioni generali</i>		46
Art. 75	Rispetto delle esigenze della qualità urbana e del decoro	46
Art. 76	Disposizioni speciali	46
Art. 77	Disposizioni generali	47
Capitolo II: Metodologia Generale		48
Art. 78	Prescrizioni generali sul decoro degli edifici	48
Capitolo III: Disciplina particolareggiata degli interventi <i>disposizioni</i>		49
Art. 79	Trasformazioni fisiche sulle parti esterne degli edifici esposti a pubblica vista	49
Art. 80	Aree private esposte a pubblica vista	49
Art. 81	Suolo Pubblico o di uso Pubblico	49
Art. 82	Facciate degli edifici e tinteggiature	50
Art. 83	Installazione di apparati ed impianti tecnologici	50
Art. 84	Impianti tecnologici	50

Art. 85	Antenne	51
Art. 86	Collettori solari, termici, fotovoltaici	51
Art. 87	Camini e canne fumarie	51
Art. 88	Pluviali e grondaie	51
Art. 89	Recinzioni e muri di cinta	52
Art. 90	Parcheggi	52
Art. 91	Opere connesse allo svolgimento di attività commerciali	53
Art. 92	Vetrine e serrande	53
Art. 93	Chioschi ed Edicole	53
Art. 94	Insegne, mezzi pubblicitari e targhe	53
Art. 95	Bacheche e vetrinette	53
Art. 96	Erogatori automatici di prodotti o servizi	54
Art. 97	Elementi di arredo o di servizio	54
Art. 98	Attività e manufatti temporanei stagionali	54

TITOLO V QUALITÀ EDIFICIO **55**

Capitolo I: Requisiti Generali ed Igienici degli Edifici <i>Disposizioni Generali</i>		55
Art. 99	Campo di applicazione	55
Art. 100	Tutela ambientale dell' edificio	55
Art. 101	Previsione e valutazione di impatto acustico	56
Art. 102	Previsione e valutazione di clima acustico	58
Art. 103	Attività a carattere temporaneo	60
Art. 104	Locali seminterrati e sotterranei, intercapedini	60
Art. 105	Locali sottotetto	61
Art. 106	Volumi tecnici e balconi	61
Art. 107	Locali igienici	62
Art. 108	Scale	62
Art. 109	Cortili	63
Art. 110	Caratteri costruttivi dei cortili	64
Art. 111	Apertura di finestre ed immissioni di aria nei cortili	64
Art. 112	Chiostrine	65
Art. 113	Cavedii	66
Art. 114	Cavedii tecnici o passi d'uomo	66
Art. 115	Patio	66
Art. 116	Aerazione tramite corti, patii, cavedii	67
Art. 117	Servizi indispensabili degli edifici	67
Capitolo II: Requisiti specifici delle unità immobiliari abitative		68
Art. 118	Classificazione dei locali di abitazione	68
Art. 119	Altezze minime dei locali	68
Art. 120	Superficie degli alloggi e superficie minima utile degli ambienti	69
Art. 121	Cucine spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici	69
Capitolo III: Norme Igieniche		71
Art. 122	Regolamento di Igiene	71
Art. 123	Riscontro d'aria	71
Art. 124	Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica	71
Art. 125	Aerazione di tipo indiretto	71
Art. 126	Apertura di serramenti	71
Art. 127	Illuminazione	71
Art. 128	Requisiti di illuminazione naturale e diretta	72
Art. 129	Parti trasparenti	72
Art. 130	Ambienti di servizio	72
Art. 131	Ambienti con impianti di combustione	73
Art. 132	Aerazione dei servizi igienici	73
Art. 133	Dotazione minima di canne	73

Art. 134	Impermeabilità e secchezza	73
Art. 135	Distanze dai confini di scarichi e rifiuti	73
Art. 136	Accessibilità all'ispezione ed al campionamento	74
Art. 137	Reti e pozzetti	74
Art. 138	Requisiti generali e Impianti Tecnici - Ambito di applicazione	74
Art. 139	Salubrità del terreno	74
Art. 140	Materiali da costruzione	74
Art. 141	Riscaldamento degli edifici	74
Art. 142	Camini e canne fumarie	75
Art. 143	Isolamento termico degli edifici	76
Art. 144	Requisiti acustici degli edifici	76
Art. 145	Energia elettrica	78
Art. 146	Impianti elettrici	78
Art. 147	Prevenzione incendi	78
Art. 148	Centrali termiche	79
Art. 149	Rifornimento idrico	79
Art. 150	Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.	79

TITOLO VI TUTELA AMBIENTALE **81**

Capitolo I: NORME PER L'USO EFFICIENTE E SOSTENIBILE DELL'ENERGIA E PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE **81**

Art. 151	Risparmio energetico, fonti rinnovabili, edilizia sostenibile, uso efficiente dell'energia	81
Art. 152	Progettazione integrata	81
Art. 153	Condizioni climatiche e orientamento dell'edificio - Analisi del sito	82
Art. 154	Verifica della disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, di risorse rinnovabili o a basso consumo energetico.	83
Art. 155	Disponibilità di luce naturale	84
Art. 156	Orientamento nel sito e progettazione degli spazi distributivi	85
Art. 157	Protezione estiva da irraggiamento solare	85
Art. 158	Trattamento delle superfici esterne	86
Art. 159	Riduzione del consumo acqua potabile e risparmio idrico	87
Art. 160	Involucri edilizi energeticamente efficienti	88
Art. 161	Impermeabilità al vento	89
Art. 162	Benessere ed efficienza energetica degli impianti termici	89
Art. 163	Impianti elettrici più efficienti	90
Art. 164	Serramenti esterni	90
Art. 165	Contabilizzazione individuale del calore	91
Art. 166	Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.	91
Art. 167	Impianti solari termici per produzione ACS	91
Art. 168	Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in nuovi edifici o demolizioni e ricostruzioni e ristrutturazioni totali	93
Art. 169	Interventi su fabbricati condominiali	93
Art. 170	Interventi in Centro Storico e/o su fabbricati individuati quali Beni Culturali	94
Art. 171	Riduzione effetto "isola di calore" - Aree a verde di pertinenza.	94
Art. 172	Progetti dei sistemi edificio-impianto- procedure amministrative	95
Art. 173	Incentivazioni	96
Art. 174	Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza	96
Art. 175	Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti	96

TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI **97**

Capitolo I: Organi Tecnici e loro Funzionamento **97**

Art. 176	Commissione tecnica interna	97
Art. 177	Progetti e piani urbanistici da sottoporre all'esame del Commissione tecnica interna	97
Capitolo II: Norme Finali e Transitorie		98
Art. 178	Abrogazione del precedente Regolamento edilizio	98
Art. 179	Abrogazione di disposizioni in contrasto	98
Art. 180	Entrata in vigore	98