



COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA

PROVINCIA DI BARLETTA ANDRIA TRANI

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA

Approvato con Delibera di C.C. n° 59 del 23.09.2002, modificata ed integrata con le prescrizioni della 3^A Commissione Consigliare AA.PP. - Ass. Territorio e LL.PP. e dal Consiglio Comunale, con Delibera di C.C. n. 70 del 11/12/2002, e con modifiche ed integrazioni con Delibera di C.C. n. 20 del 30/04/2013.

TITOLO I - PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART.1 – OGGETTO

1. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di San Ferdinando di Puglia disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.
2. In considerazione delle particolari caratteristiche del tessuto urbano cittadino, il presente Regolamento declina il contenuto delle diverse tipologie degli interventi edilizi, allo scopo di fornire la più ampia gamma di soluzioni nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente.

ART. 2 – PRINCIPI

1. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.
2. Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.
3. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.
4. Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia, anche se non espressamente richiamate.

ART. 3 - COMPETENZE E RESPONSABILITÀ

1. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali, il Comune di San Ferdinando di Puglia ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.
2. Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di San Ferdinando di Puglia si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.
3. Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione Comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.
4. Il Comune di San Ferdinando di Puglia favorisce la concentrazione di procedimenti di tutela anche di interessi pubblici diversi da quelli edilizi e relativi allo stesso oggetto, ed in

particolare quelli concernenti gli insediamenti produttivi, con le opportune soluzioni organizzative, in attuazione della corrispondente legislazione.

ART. 4 - REGOLAMENTO EDILIZIO E PIANI ATTUATIVI DEL PUG

1. In osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, le Norme Tecniche di Attuazione del PUG dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.
2. In caso di interventi diretti, in particolare mediante concessione edilizia semplice, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento Edilizio.
3. In caso di interventi complessi, mediante concessione edilizia convenzionata ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme di cui ai Titoli II e III del presente Regolamento edilizio.

ART. 5 – DEROGHE

1. Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, possono essere rilasciate concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.
2. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici, quando non espressamente previsto dallo strumento urbanistico vigente.

ART. 6 – AGGIORNAMENTO

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi Comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.
2. Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente e con il compito di proporre soluzioni innovative di ordine organizzativo e procedurale, viene istituito entro 180 gg dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, l'Osservatorio Edilizio Cittadino, nominato dal Sindaco per un periodo di tre anni, composto dal Responsabile del Servizio Urbanistica, da un esperto in legislazione edilizia ed urbanistica, da un esperto in progettazione architettonica e da un esperto in tecnica e tecnologia delle costruzioni.
3. Entro il 30 giugno di ogni anno l'Osservatorio presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.
4. Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del Regolamento edilizio; l'ufficio urbanistico cura tra l'altro la raccolta sistematica delle circolari emanate dagli organi comunali nelle corrispondenti materie.
5. Alle circolari di cui al precedente comma verrà data la necessaria pubblicità e l'Amministrazione potrà incaricare gli organismi di categoria della loro divulgazione.
6. I dirigenti degli uffici urbanistici ed edilizi dell'Amministrazione comunale, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, singoli tecnici o cittadini segnalano all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.

TITOLO II - AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITATO

ART. 7 - AMBIENTE URBANO

1. L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con adeguate misure fiscali e tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.
3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi al fine di conseguire la contestualità dell'attuazione delle opere urbanizzative con quelle private.

ART. 8 - ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
4. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.
5. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.
6. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
7. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, sull'intero territorio della Zona omogenea A - Centro Storico sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

ART. 9 - QUALITÀ DEGLI INTERVENTI PROGETTATI

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente art. 7.
2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, 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. 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. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà risultare coerente con quello esistente e/o in fase di costituzione.

ART. 10 - SUPERFICIE LORDA DI PIANO: ESCLUSIONI

1. La superficie lorda di piano, espressa in mq., quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, è definita dalle N.T.A del P.U.G.
2. Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiate nella s.l.p., pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti e/o addetti e/o utenti, le seguenti superfici:
 - 2.1 le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su due lati, *previa verifica dell'ombreggiamento dei fabbricati limitrofi ed adiacenti, per il tramite di modelli scientifici che riproducono (maschere solari), al fine di preservare il diritto di terzi all'irraggiamento solare. Tale soluzione, può essere attuata in alternativa a quanto previsto dall' art. 24 del Regolamento Edilizio a proposito di verifica dell'inclinata massima. Tale possibilità resta esclusa per la Macro Zona A del PUG.*
 - 2.2 le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;
 - 2.3 le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;
 - 2.4 le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (fitness, palestre, sale riunioni, sale ricreative comuni, complete di relativi servizi igienici);
 - 2.5 le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici dei vani di passaggio delle canalizzazioni calcolate in corrispondenza dei piani abitabili o agibili, le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;

- 2.6 le superfici dei piani e dei locali interrati o seminterrati, privi dei requisiti di agibilità di cui al successivo art.26 punto 1.3 e 5 in aggiunta a quelle di cui al precedente punto 3;
- 2.7 le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;
- 2.8 le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;
- 2.9 in aree agricole o in insediamenti produttivi le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo, *con i seguenti limiti*:
- *per le aree agricole: lotto minimo 3.000 mq.; rapporto di copertura 80%; altezza massima 7 mt; distanza da strade comunali mt. 2;*
 - *per gli insediamenti produttivi; lotto minimo 1.000 mq; rapporto di copertura 80%; altezza massima 7 mt; distanza da strade comunali mt. 1;*
- 2.10 *in zone produttive la realizzazione di tettoie, aperte su i due lati, strettamente annesse all'attività principale con i seguenti limiti: 30% della superficie libera, con possibilità di espansioni di necessità, adeguatamente documentata della stessa attività d'impresa, fino a un massimo del 50% della superficie scoperta non edificabile residua, derivante del rapporto di copertura previsto dalla relativa zona omogenea; altezza massima pari al fabbricato esistente se poste in continuità e mt. 4,00 se realizzate come strutture separate;*
- 2.11 *realizzazione impianti fotovoltaici: 30% della superficie libera, con possibilità di espansione sino al raggiungimento della potenza massima realizzabile per gli impianti produttivi, nei limiti previsti dal Regolamento Regionale 24/2010 e Circolare Regionale 3/2011;*
- 2.12 *coperture di parcheggi con pensiline nei limiti previsti dalla normativa di attuazione.*
3. Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della s.l.p. gli spazi privati ad uso pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie e altri.
4. Nei piani di cui al precedente punto 2.7 è sempre ammessa la realizzazione di servizi igienici. Nei piani di cui al precedente punto 2.6 è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico nonché la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra, questo limite non opera per i servizi comuni previsti dal precedente punto 2.4.
5. Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

ART. 11 - VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

1. Al fine di favorire il miglioramento dell'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo, l'Amministrazione Comunale adotta misure atte a garantire la capacità di innovazione e la commistione funzionale all'interno degli edifici.
2. È sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata con altra che, secondo le NTA del PUG, sia considerata compatibile con la zona funzionale.
3. La variazione comportante opere edilizie è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere. Ove il titolo abilitativo coincida con la concessione edilizia, 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 concessione già rilasciata.

ART. 12 - ACCESSIBILITÀ, VISITABILITÀ, ADATTABILITÀ DEGLI EDIFICI

In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti (Legge 13/89).

ART. 13 - ACCESSIBILITÀ, VISITABILITÀ, ADATTABILITÀ: DEROGHE

1. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:
 - 1.1 i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
 - 1.2 gli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati fruibili e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
 - 1.3 gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
 - 1.4 gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1497/1939 e L. 1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
2. Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

ART. 14 - INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
 - 1.1 le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - 1.2 i cartelli per segnalazioni stradali;
 - 1.3 le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - 1.4 le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, ecc.;
 - 1.5 i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - 1.6 i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
 - 1.7 gli orologi elettrici;
 - 1.8 i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - 1.9 gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - 1.10 le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve dare avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

ART. 15 - NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale, utilizzando materiale resistente. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
5. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

ART. 16 - NUMERAZIONE INTERNA

1. L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
2. L'amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
3. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

ART. 17 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
3. Il Responsabile del Servizio Urbanistico può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

ART. 18 - MARCIAPIEDI E SPAZI DI USO PUBBLICO

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

2. I proprietari devono sostenere la spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari, **nei casi già previsti con determinazione del Consiglio Comunale.**
4. I proprietari possono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al precedente punto 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.
6. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è, tenuto a concorrere alle spese per il decoro pubblico.
7. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa, secondo le norme regolamentari del comune in materia di occupazione di spazi pubblici.

ART. 19 - ACCESSO ALLA RETE VIARIA

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli "spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
 - 4.1 nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt. 4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
 - 4.2 nelle strade di minore importanza viabilistica, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulta fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

ART. 20 - NUOVI PASSI CARRABILI

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante, l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

- 1.1 la larghezza del passo carrabile non sia inferiore **a 2.60 m.** e non sia superiore **a 4.00 m.**, larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
- 1.2 la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 8 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista, nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada;
- 1.3 la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 m. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m..
- 2 Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

ART. 21 - AREE INEDIFICATE, EDIFICI IN DISUSO E CAVE

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie e - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono, essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica
3. Il Responsabile del Servizio Urbanistico può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano, altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3 m e aspetto decoroso.
4. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

TITOLO III - GLI EDIFICI

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 22 - CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme di cui al presente Titolo devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione nonché negli interventi di ristrutturazione che consistano nella totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati ovvero nella sostituzione edilizia; nei rimanenti

interventi di ristrutturazione le presenti norme non sono vincolanti (*salve speciali disposizioni di cui ai successivi articoli.... eliminato*).

2. Fermo quanto disposto dal comma 1 per gli interventi di ristrutturazione, 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 **non** sono vincolanti solo limitatamente alle parti di 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 diverse specifiche regolamentazioni.
4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

ART. 23 - TUTELA AMBIENTALE

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 da 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.
3. Secondo la vigente normativa nazionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a - come non costituiscano a loro volta - 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 di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e nei luoghi di cura. 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 delle concessioni edilizie relative 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 dall'inquinamento acustico.
5. Restano ferme le vigenti 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.

CAPO 2- CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI

ART. 24- DISTANZE E ALTEZZE

1. Negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a 3 mt., fatto salvo eventuali distanze maggiori previste dalle NTA. Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante atto legalmente trascritto da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante.

2. Ove le fronti finestrate delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera tale da fronteggiare, anche parzialmente, fronti finestrate di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti, deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica, una retta inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile, ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta (*condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo, a partire dal paramento esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessaeliminata*), risulti esterna al profilo degli edifici fronteggianti (**vedi grafico esplicativo - Tav. A**).
3. Le altezze dei nuovi fabbricati prospicienti spazi pubblici devono soddisfare la condizione di cui al comma 2 e comunque assicurare il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli stessi spazi pubblici circostanti.
4. I progetti edilizi devono in ogni caso essere redatti in conformità a quanto stabilito dall'art. 4 del presente Regolamento.

ART. 25 - EDIFICAZIONE SUL CONFINE

In deroga alle previsioni del precedente articolo è ammessa l'edificazione in fregio al confine di spazi privati nei casi di:

- a. nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti esecutivi del PUG;
- b. nuove costruzioni per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù;
- c. nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- d. nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- e. nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- f. nuove costruzioni a uso industriale, artigianale e commerciale ovvero da adibire a servizi speciali, limitatamente a un'altezza di 5 m., sulle aree a ciò destinate esclusivamente dal P.U.G.;
- g. autorimesse private di un solo piano fuori terra;
- h. recinzioni;
- i. **locali** per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

ART. 26 - LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.
2. I locali seminterrati costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i seguenti requisiti:
 - 2.1 altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
 - 2.2 vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento di cui alle norme vigenti;
 - 2.3 aeroilluminazione naturale diretta come previsto nel capo 4 del presente titolo o condizionamento e illuminazione artificiale;
 - 2.4 scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
 - 2.5 idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.
3. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: servizi

igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali.

- 4 I locali sotterranei costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2 I locali sotterranei possono essere destinati agli usi di cui al medesimo comma 2, con esclusione delle attività di cucina. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria.
- 5 I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui al comma 2 non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali accessori quali depositi archivi, lavanderie nonché a 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 fognati di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e impianto di riscaldamento.
- 6 I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, acc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro e mezzo rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna sia almeno di m 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

ART. 27 - LOCALI PIANI TERRENO

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, o se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 15 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali impermeabili; la loro altezza inferiore utile non deve essere inferiore a mt 3,00, salvo minori altezze consentite per casi specifici.
2. I piani terreni adibiti ad autorimesse di uso pubblico, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt 3, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse ad uso privato o a depositi motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt 2,40 salvo quanto stabilito dalle norme per la prevenzione incendi.

ART. 28 – SCALE

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.
2. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari.
3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1 per ogni piano servito.
4. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.
5. Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm 110 quando servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. La stessa larghezza minima deve osservarsi per i pianerottoli. Ogni scala non può servire una superficie superiore ai 500 mq ovvero non più di quattro alloggi per piano.

ART. 29 - LOCALI SOTTOTETTO

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, servizi igienici con superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m. 1.20 anche a ventilazione forzata. Se condominiali, i locali sottotetto 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 di riscaldamento.

ART. 30 - VOLUMI TECNICI E BALCONI

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili 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 a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.
3. L'altezza dei parapetti e dei davanzali non può essere inferiore ad un metro e dieci, con l'obbligo di realizzare balaustre, unicamente con andamento verticale delle stecche, poste tra loro a non più di 10 cm..
4. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:
 - a. aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
 - b. porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt 2,50 se la strada ne è priva. Fanno eccezione le porte di uscita di sicurezza in materia di prevenzione incendi dei locali di uso pubblico.
5. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano la larghezza **superiore a mt 6.00 o pari/inferiore, ai citati mt nel caso la fabbricazione è consentita su un solo lato.**
6. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt 3,50 dal piano di marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale, se non esistente marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
7. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco. Per gli aggetti su strada la luce del balcone non può superare la larghezza del marciapiede e comunque il loro aggetto non può superare mt 1,20, salvo speciali prescrizioni previste dalle Norme Tecniche del PUG.
8. E' inoltre proibito inderogabilmente collocare o far sboccare esternamente alle fronti dei fabbricati prospicienti sul suolo pubblico, i condotti del fumo dei camini, dei caloriferi o dello scarico dei motori a gas o a vapore.

ART. 31 - SERVIZI INDISPENSABILI DEGLI EDIFICI

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 e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove edificazioni e negli interventi che eccedono la

- manutenzione straordinaria devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato;
- d. trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - e. protezione dagli incendi.
 - f. eventuale aerazione forzata.

CAPO 3 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ART. 32 - ALTEZZE MINIME DEI LOCALI

1. L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 mt, misurata tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito.
2. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie.
3. 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 è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per gli spazi di abitazione, 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 o 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 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3.

ART. 33 - SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI

1. La dimensione degli alloggi è espressa in mq. di Superficie Lorda di Piano ed è compatibile con l'ipotesi della pianta libera.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 30 mq..

ART. 34 - SUPERFICIE MINIMA UTILE DEGLI AMBIENTI

1. La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

➤ camere ad un letto	mq. 9,00
➤ camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura	mq. 14,00
➤ soggiorno (anche con spazio di cottura)	mq. 14,00
➤ cucina	mq. 5,00
➤ locale studio	mq. 7,00
➤ servizio igienico (per alloggi con s.l.p. maggiore di mq. 70)	mq. 3,50
➤ Per il secondo servizio igienico	mq. 2,00.
2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.
3. 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. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo.

ART. 35 - 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 cm. 180 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b. soffittò 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. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti.

ART. 36 – SOPPALCHI

1. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
2. La superfide dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella dei locale soppalcato, **fatte salve misure diverse d'ingombro, previsti dalle NTA della zona omogenea interessata.**
3. Qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m. 2,70, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:
 - a. le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
 - b. la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.
 - c. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'igiene.
5. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al capo 4 del presente titolo ad eccezione dell' altezza.
6. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
7. Sono ammessi, senza essere computati nella S.l.p., soppalchi aventi profondità massima di cm. 180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

CAPO 4 - NORME IGIENICHE

ART. 37 - RISCONTRO D'ARIA

Per tutte le unità immobiliari di s.l.p. superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi.

ART. 38 - 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.

2. È ammessa nei seguenti casi:
 - a. locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - b. locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
 - c. locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di s.l.p. e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotati di wc aerato naturalmente.
3. Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita, previo parere del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione.

ART. 39 - AERAZIONE DI TIPO INDIRETTO

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. 40 - APERTURA DI SERRAMENTI

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti 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. 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. 41 – ILLUMINAZIONE

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:
 - a. locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b. i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
 - d. i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - e. gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni.

- f. servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

ART. 42 - 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.
3. La superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto è la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a cm 150, calcolata per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.
4. La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.
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.

Schema esplicativo superficie illuminante utile

Legenda (**vedi grafico esplicativo - Tav. B**)

L = lunghezza dell'aggetto superiore

P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 150$ cm.

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione ($c = \text{cm } 60$)

La superficie finestrata utile è uguale a : $b + 1/3 a$

ART. 43 - 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. 44-AMBIENTI DI SERVIZIO

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. 45 - 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 comburente, 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 di combustione a fiamma libera.

3. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

ART. 46 - 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 mq. di s.l.p. 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. 47 - 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. 48 - AERAZIONE TRAMITE CORTI, PATII, CAVEDI

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

ART. 49 - CORTI O CORTILI

1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.
3. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.
4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.
5. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.
6. 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. 50-PATII

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

2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani 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 sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a mt 4.

ART. 51 – CAVEDI

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine.
2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
3. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati.
 - 3.1 altezza fino a m. 8: lato minimo 2,00, superficie minima mq 4;
 - 3.2 altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;
4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
5. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
6. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.
7. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
8. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

ART. 52 - CAVEDI TECNICI

1. I cavedi tecnici 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 cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi 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. 53 - 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.

ART. 54 - TIPI DI SCARICO

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
 - a. acque meteoriche (bianche);
 - b. acque luride civili (nere);
 - c. acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale.

Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell' insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.

3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.

ART. 55 - 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 cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.
2. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

ART. 56 - 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 pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, **dalle norme Statali e Regionali, vigenti in materia.**
4. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
5. 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.

TITOLO IV - GLI INTERVENTI ED I PROVVEDIMENTI

CAPO 1. GLI INTERVENTI

ART. 57 - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla legislazione nazionale e regionale.
2. Qualora gli interventi edilizi presentino al proprio interno caratteristiche differenti, la loro tipologia viene classificata in rapporto alle singole unità immobiliari, ovvero alle porzioni di fabbricato, ovvero a fabbricati diversi all'interno dello stesso lotto. Per ogni tipologia di intervento il contributo concessorio viene commisurato alle opere effettivamente eseguite nelle singole porzioni di fabbricato, senza essere globalmente rapportato all'intervento maggiormente oneroso.
3. E' possibile realizzare contemporaneamente all'interno del singolo edificio procedimenti edilizi tra loro diversi; in ogni caso più interventi edilizi soggetti al regime autorizzatorio o alla denuncia di inizio attività o a relazione asseverata non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

ART. 58 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere necessarie a riparare e a rinforzare parti delle strutture, delle murature e delle coperture, tra cui quelli finalizzati al mantenimento delle caratteristiche apparenti e all'unificazione delle finiture esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi.
2. A puro titolo esemplificativo e senza esclusione di alcuna tra quelle ricadenti nella definizione datane, le opere di cui al punto 1. vengono elencate per ambiti omogenei nei successivi punti da 3 a 6..
3. Sono opere edilizie interne:
 - 3.1 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
 - 3.2 riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate, e getti di calcestruzzo armato;
 - 3.3 riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
 - 3.4 apertura e chiusura di vani di porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
 - 3.5 costruzioni di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare.
 - 3.6 posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
 - 3.7 installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale.
 - 3.8 le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
4. Sono opere edilizie esterne:
 - 4.1 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - 4.2 ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura.
 - 4.3 ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;
 - 4.4 riparazione di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - 4.5 riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili); applicazioni di zanzariere o tende da sole;
 - 4.6 sostituzione di serranda a maglia con serrande piene e viceversa;
 - 4.7 riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche;
 - 4.8 l'installazione di grate limitatamente al vano finestra;
 - 4.9 la realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti.
5. Sono opere in immobili industriali:
 - 5.1 sistemi di canalizzazione di fluidi, fognature ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
 - 5.2 opere eseguite all'interno di locali chiusi;
 - 5.3 installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato;

- 5.4 passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- 5.5 basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- 5.6 attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 5.7 canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
- 5.8 le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- 6. Sono opere relative al verde:
 - 6.1 manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati e per la creazione di appositi sostegni o contenitori di terra, per fiori e piante, posti su logge, finestre, balconi e sporgenze in genere.

ART. 59 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- 1. Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Tra questi sono in particolare interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:
 - 1.1 le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
 - 1.2 le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
 - 1.3 le opere di modificazione dell'assetto distributivo;
 - 1.4 gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
 - 1.5 la realizzazione di servizi igienici, l'inserimento di nuovi impianti tecnologici quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e degli ascensori; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno dell'edificio; quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;
 - 1.6 le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a 2,5 mt, cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - 1.7 gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di verde pensile e verde verticale, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
- 2. Sono di manutenzione straordinaria anche interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare, previo rilascio di regolare autorizzazione.
- 3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, ne devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
- 4. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali, artigianali, alberghiere e commerciali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti

produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti incremento della superficie lorda di pavimento.

ART. 60 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano una destinazione d'uso con essi compatibili.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.
3. In particolare, sono di restauro gli interventi diretti:
 - 3.1 alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
 - 3.2 alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
 - 3.3 alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
4. In particolare, sono di risanamento conservativo gli interventi che senza realizzare un organismo edilizio diverso dal precedente prevedano modifiche della posizione delle strutture portanti verticali ovvero dei solai ovvero delle scale ovvero delle coperture.
5. Gli interventi di risanamento conservativo possono consistere anche nelle parziali demolizioni e ricostruzioni dell'esistente, anche con traslazione di superficie lorda di pavimento, se finalizzate esclusivamente alla eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico, al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

ART. 61 – RISTRUTTURAZIONE

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.
3. Gli interventi di ristrutturazione comprendono:
 - 3.1 il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi;
 - 3.2 la sostituzione edilizia quando, nei casi previsti dalle N.T.A. del P.U.G. e previo eventuale convenzionamento, si proceda mediante demolizione e ricostruzione tali da assicurare all'intervento continuità tipologica del tessuto urbano e mantenimento della stessa sagoma, dello stesso sedime e della stessa tipologia edilizia rispetto all'edificio preesistente;
 - 3.3 la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica e superficiale di quelli preesistenti.

ART. 62 - NUOVA COSTRUZIONE

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli. Sono altresì da considerarsi tali:

- a. la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortilizi degli edifici residenziali;
- d. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, 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.

ART. 63 - VARIANTI MINORI

Sono varianti minori le seguenti opere:

- a. varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- b. varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso.

ART. 64 - VARIANTI ORDINARIE

1. Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, anche comportanti parziale mutamento delle destinazioni d'uso, siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti.
2. Non costituiscono variazioni di sagoma e rientrano tra le varianti ordinarie, le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione.

ART. 65 - CONCESSIONE PER VARIANTI ESSENZIALI

1. La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:
 - a. mutamento delle destinazione d'uso dell'intero manufatto;
 - b. aumento della superficie coperta;
 - c. aumento dell'altezza dell'edificio;
 - d. aumento del numero dei piani;
 - e. aumento della volumetria;
 - f. violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.
2. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio della concessione edilizia, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative alla concessione edilizia. Ove una o più varianti essenziali interessino

esclusivamente nel corso della validità della concessione edilizia - interventi sul 10% massimo della slp originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.

ART. 66 - VARIANTI PER LE OPERE SU IMMOBILI VINCOLATI

Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli articoli precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti da tale legislazione.

ART. 67 – DEMOLIZIONI

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.
3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

ART. 68 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è previsto per gli immobili a sola destinazione residenziale e per gli immobili con destinazione mista, purché la funzione residenziale sia già presente al momento della presentazione della domanda di concessione.
2. Sono ammesse opere necessarie per ottenere la traslazione della quota di imposta dell'ultimo solaio al fine del raggiungimento dell'altezza media ponderale prevista per legge per l'ammissibilità dell'intervento di recupero, purché sia rispettata l'altezza minima richiesta dalle - norme vigenti nei locali sottostanti.
3. Quando, ai fini del calcolo della volumetria da recuperare, sia utilizzata un'altezza minima superiore a mt 1,50, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi a delimitazione fisica tra il volume abitabile e quello escluso dal calcolo della s.l.p.. Tale delimitazione non è necessaria qualora venga utilizzata l'altezza minima di m. 1,50 per il calcolo dell'altezza media ponderale secondo la legislazione vigente.
4. Agli effetti della volumetria utile, per la determinazione dell'altezza media ponderale, il calcolo del volume corrispondente ad abbaini a cappuccine, esistenti o da realizzare, è ammesso esclusivamente in misura e quantità necessarie per assicurare i requisiti minimi di aereoilluminazione di cui agli art. 40 e 41.
5. Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana. Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici. In armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compositivi più idonei.
6. Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione. Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.
7. La richiesta di concessione edilizia per opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non può essere presentata a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.

ART. 69 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali.
2. Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a m. 500.
3. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, ove si tratti di interventi conformi al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni urbanistiche attuative. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a m. 500.
4. Possono essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.
5. Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della comunicazione di inizio lavori occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.
6. Gli interventi descritti nel presente articolo sono realizzati mediante gli specifici provvedimenti di cui al capo 2 del presente Titolo IV.

ART. 70 - PARCHEGGI NON PERTINENZIALI

Nel rispetto delle vigenti N.T.A. del P.U.G. possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a concessione edilizia onerosa, che non concorrono a formare volume né superficie lorda di pavimento, così individuati:

- a. nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;
- b. in soprassuolo, purché l'edificazione riguardi esclusivamente la chiusura della cortina edilizia tra due fronti nudi; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;
- c. in soprassuolo, ove l'edificazione consista in opere realizzate all'interno di volumi preesistenti; anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo;

ART. 71 - INTERVENTI DI ARREDO URBANO, AREE SCOPERTE E MANUFATTI

1. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.
2. Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive.
3. Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano

attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

- 3.1 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a. anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili e **progettate nel rispetto delle norme di sicurezza;**
 - b. i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio dell'autorizzazione edilizia.
- 3.2 In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza la prescritta autorizzazione edilizia, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.
- 3.3 Le disposizioni di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2. si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.
- 3.4 I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinate al commercio, devono possedere le caratteristiche ed i profili progettuali prescritti al punto 3; qualora gli stessi vengano installati su aree e spazi privi di potenzialità edificatoria non costituiscono oggetto di provvedimento edilizio ma sono installati secondo le modalità previste dai provvedimenti che autorizzano l'uso del suolo e la realizzazione del manufatto in relazione alle attività da esercitarsi.

CAPO 2.1 PROVVEDIMENTI

ART. 72 – CONCESSIONE

1. Sono soggette a concessione edilizia gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione.
2. Tali opere partecipano agli oneri ad esse stesse relativi.
3. La concessione edilizia viene rilasciata dal funzionario responsabile qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del Responsabile del procedimento.
4. Nell'atto di concessione vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, che decorrono a far tempo dalla notifica della comunicazione del rilascio della concessione.

ART. 73 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

1. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione.
2. Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, **limitatamente al costo di costruzione**, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.

3. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori ed ultimate prima della ultimazione dei lavori.

ART. 74 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi per:
 - a. occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero. In tal caso, l'autorizzazione determinerà condizioni e modalità d'uso del suolo in relazione alle caratteristiche dei materiali oggetto di deposito, compatibilmente con le destinazioni funzionali di P.U.G.;
 - b. demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
 - c. realizzazione di parcheggi pertinenziali;
 - d. impianti tecnologici che comportino formazione di nuovi volumi;
 - e. interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani, monumenti ed edicole funerari, attrezzature per l'illuminazione pubblica;
 - f. restauro e risanamento conservativo;
 - g. interventi di completamento.
2. Per gli interventi per i quali è prevista la denuncia di inizio attività ai sensi del successivo art. 77 e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi richiamate al medesimo art. 76, gli interessati possono alternativamente presentare istanza di autorizzazione edilizia.
3. L'autorizzazione edilizia viene rilasciata dal funzionario responsabile qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del Responsabile del procedimento.
4. Ove gli interventi di cui al comma 1 lettere a), b), d), g) riguardassero aree industriali o edifici utilizzati per attività lavorative comportanti l'uso di sostanze preparati pericolosi - ivi compresi i depositi - deve sempre essere acquisito il parere degli organi competenti in materia di tutela ambientale.

ART. 75 - ASSENSO SU AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. L'istanza per l'autorizzazione di cui all'art. 74 si intende accolta qualora il Funzionario preposto non si pronunci nel termine di novanta ovvero sessanta giorni dal ricevimento della domanda, secondo quanto previsto dalla vigente disciplina.
2. In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio e dell'impresa cui gli stessi vengono affidati.
3. La formazione dell'atto di assenso può essere dichiarata, a richiesta dell'interessato, dal funzionario preposto;
4. L'atto di assenso può essere annullato dall'Amministrazione Comunale - in sede di autotutela - ove si accerti la mancanza di presupposti di legge e sussistano specifiche ragioni di interesse pubblico, salvo che l'interessato provveda a sanarne i vizi.
5. Le opere di restauro e di risanamento conservativo di cui al precedente art. 74 lettera f), gli interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani ed attrezzature per l'illuminazione pubblica, costituiscono comunque oggetto di autorizzazione edilizia esplicita.

ART. 76 - AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI IN ZONE DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici in ambito di tutela paesistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, debbono presentare contestuale richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale.
2. Ove la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale venga inoltrata al fine di ottenerne il rilascio preliminarmente alla presentazione della denuncia di inizio attività, il funzionario preposto, adotta il provvedimento di competenza entro trenta giorni dalla richiesta.

ART. 77 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Fermo quanto disposto dal precedente **art 74** e salva in ogni caso la facoltà di procedere mediante autorizzazione edilizia, in immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 gli interessati possono avviare, mediante ricorso alla denuncia di inizio attività corredata da relativa autorizzazione dell'organo preposto alla tutela, interventi edilizi non eccedenti la manutenzione straordinaria dopo venti giorni dalla presentazione di detta denuncia.
2. In immobili vincolati ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497, salva in ogni caso la facoltà di procedere mediante autorizzazione edilizia, gli interessati possono avviare mediante ricorso alla denuncia di inizio attività, dopo venti giorni dalla presentazione della stessa, i seguenti interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici:
 - a. manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b. opere interne.
3. Ferma restando la necessità di produrre, congiuntamente alla denuncia di inizio attività, le autorizzazioni previste dalle leggi n. 431/85, n. 183/89 e n. 394/91, gli interessati possono avviare, dopo venti giorni dalla presentazione di detta denuncia, l'esecuzione di interventi per:
 - a. manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
 - c. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d. aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - e. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modificchino la destinazione d'uso;
 - f. impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - g. varianti minori di cui all'art. 62 e varianti ordinarie di cui all'art. 63
 - h. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, secondo quanto previsto **dall' art. 69** primo comma.
4. La facoltà di cui al comma 3 è estesa alle seguenti opere:
 - a. parcheggi pertinenziali in soprassuolo a norma del precedente **art. 69**;
 - b. interventi di arredo urbano;
 - c. sistemazione di aree scoperte e realizzazione di spazi aperti verdi con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto;
 - d. manufatti provvisori;
 - e. installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
5. La facoltà di cui ai precedenti commi del presente articolo ricorre qualora gli immobili interessati non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a specifiche discipline di tutela e non sia espressamente esclusa dal presente Regolamento. Ove gli immobili interessati

siano assoggettati unicamente alle disposizioni di cui alla legge 29 giugno 1939 n.1497, la preventiva autorizzazione viene rilasciata dal funzionario comunale preposto.

ART. 78 - RELAZIONE ASSEVERATA

Ferma la necessità di produrre le eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti alle funzioni di tutela, possono essere immediatamente realizzate tramite relazione asseverata opere interne alle costruzioni, ivi compresi gli interventi riguardanti accorpamenti o frazionamenti di singole unità immobiliari, che siano conformi alla normativa vigente, non comportino aumento delle superfici utili, né aumento del numero delle unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, ove compresi nelle zone omogenee A, non modifichino le destinazioni d'uso.

ART. 79 - CONCESSIONI EDILIZIE IN DEROGA

Possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano urbanistico generale, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.

ART. 80 - INTERVENTI EDILIZI IN DEROGA

1. Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento, del Regolamento locale d'igiene ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.
2. Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio.
3. Nei casi di cui al precedente comma 2, a corredo della denuncia di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30% rispetto ai valori previsti **nell'articolo 37** e successivi del presente Regolamento e una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto a quanto previsto **dall'art. 33** e successivi. Per quanto riguarda le altezze vale la norma contenuta **nell'art 32**.

ART. 81 - DELIBERAZIONI SU OPERE PUBBLICHE

1. Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti della concessione edilizia.

2. Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.

ART. 82 - CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia a sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.
2. La concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
3. Trascorsi centoventi giorni dalla presentazione della richiesta di concessione in sanatoria senza che il funzionario competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e vengono avviate le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.
4. Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
5. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale e sia stata accertata da parte dell'autorità preposta l'effettiva sussistenza del danno ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino.

ART. 83 - AUTORIZZAZIONI EDILIZIE IN SANATORIA

1. Ove siano state eseguite opere senza la prescritta autorizzazione edilizia ovvero mediante ricorso alla denuncia di inizio attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla, vigente disciplina, potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria alle stesse condizioni di cui ai precedenti art 74 e seguenti, salvo Papplicazione delle sanzioni amministrative, previste dalla legge.
2. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione in sanatoria senza che il funzionario competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e vengono avviate immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

TITOLO V - L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E LA VIGILANZA

ART. 84- VIGILANZA E RESPONSABILITÀ

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.

2. I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme di cui al presente Titolo V, in quanto applicabili agli interventi edilizi da realizzare e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

ART. 85 - INIZIO DEI LAVORI

1. I lavori edili hanno inizio:
 - a. contestualmente alla presentazione della relazione asseverata;
 - b. allo scadere del ventesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori;
 - c. allo scadere del sessantesimo o novantesimo giorno successivo alla presentazione dell'autorizzazione edilizia in silenzio-assenso, qualora entro tale termine non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
 - d. entro il termine indicato nel provvedimento edilizio.
2. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
3. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti - estranei alla volontà del concessionario - che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.
4. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

ART. 86 - VISITE TECNICHE E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Il titolare della concessione edilizia deve richiedere ai competenti Uffici comunali una prima visita tecnica, quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti ed una a intervento ultimato, per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.
2. Gli Uffici tecnici comunali accertano l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al Responsabile del Procedimento, per l'adozione delle determinazioni di competenza.
3. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:
 - opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
 - particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
 - cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

ART. 87 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al funzionario preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile.

- Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
 3. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale; trascorsi dieci giorni dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
 4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

ART. 88 - RECINZIONI PROVVISORIE

1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti, di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.
4. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
6. L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
7. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono' effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
8. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

ART. 89 - STRUTTURE PROVVISORIALI

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Funzionario preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

ART. 90 - SICUREZZA E DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti anti-infortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, anti-incendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica» Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.
2. Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:
 - realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal successivo [art 91](#) e sulla base di idonee prove penetrometriche;
 - posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
 - installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
 - utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.
3. I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi, pronto intervento, a disposizione del personale addetto. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento, ivi compresa l'installazione di spazi mensa. Dette costruzioni provvisorie, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.
4. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

5. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m 75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
6. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi.
7. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

ART. 91 - OPERAZIONI DI SCAVO

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

ART. 92 - CAUTELE PER RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al dirigente dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.
2. I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nulla-osta della Soprintendenza Archeologica. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica, che dovrà esprimere il proprio assenso entro il quindicesimo giorno dal ricevimento del progetto formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

ART. 93 - MANUFATTI ATTINENTI A SERVIZI PUBBLICI E SUOLO PUBBLICO

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro quindici giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzata.

ART. 94 - FUNZIONI DI VIGILANZA

1. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del Procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e - più in generale - i presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante.
3. Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.
4. Il responsabile di abusi edilizi viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data di accertamento dell'abuso. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del funzionario competente e tale provvedimento dovrà altresì essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.
5. Il responsabile degli abusi consistenti nelle difformità di cui al successivo **art. 95** provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero - nei termini e in base ai presupposti di legge - inoltra domanda di concessione edilizia a sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi; le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi.
6. Il responsabile degli abusi di cui al successivo **art. 96** può chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, della parte di opere realizzate in difformità.

ART. 95 - DIFFORMITÀ NELL'ESECUZIONE: VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che - anche singolarmente considerate - comportino:
 - mutamento delle destinazioni d'uso, in contrasto con **l'art. 63**;
 - aumento della volumetria per gli edifici residenziali superiore ai massimi di legge;
 - aumento della superficie per gli edifici non residenziali, superiore ai massimi di legge;
 - modifiche dell'altezza dell'edificio, tali da comportare un aumento della stessa superiore a metri uno senza variazione del numero dei piani;
 - modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse in misura superiore a m. 0,50 da altre costruzioni e dai confini;
 - modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse, in misura superiore a cm. 10 dalla pubblica via;
 - modifica della localizzazione sull'area di pertinenza dell'edificio approvato, eccedente i limiti di cui **all'art 64**;
 - mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, in relazione alle declinazioni di cui al precedente Titolo IV - Capo 1;
 - qualsivoglia intervento edilizio su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con concessione edilizia.

ART. 96 - DIFFORMITÀ NELL'ESECUZIONE: VARIAZIONI COMPATIBILI

Costituiscono - seppur non preventivamente assentite - variazioni compatibili col progetto inizialmente approvato, i seguenti interventi, comprensivi di tutti i casi in cui al progetto originario vengano apportate indebitamente variazioni non riconducibili a quelle di cui al precedente articolo:

- opere eseguite in parziale difformità dalle concessioni edilizie già rilasciate, ancorché determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui al precedente **art 95** ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;
- variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:
 - a. modifiche della destinazione d'uso contenute nei limiti di cui **all'art. 63**;
 - b. modifiche ubicative contenute nei limiti di cui **all'art 64**;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate, non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni stesse;
- variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;
- modifiche volte a ridurre o ad aumentare il numero delle unità immobiliari.

ART. 97 - TOLLERANZE DI CANTIERE

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
 - per le misure inferiori o uguali a mt. 5 : **1.50%**
 - per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15 : **0.75%**
 - per le misure superiori a mt. 15 : **0.40%**.
2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.

ART. 98 – ABITABILITÀ

Ad esito della verifica della corretta esecuzione degli interventi e della salubrità dell'opera realizzata, il certificato di abitabilità è rilasciato dal Funzionario competente, secondo la legislazione vigente e sulla base della documentazione occorrente, preventivamente indicata con determinazione del funzionario stesso.

ART. 99 - INTERVENTI NON ULTIMATI

1. Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita.

TITOLO VI - LE PROCEDURE

ART. 100 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PROVVEDIMENTO EDILIZIO

1. La domanda di provvedimento edilizio, la denuncia di inizio attività e la relazione asseverata si presentano esclusivamente al Servizio Urbanistico.
2. La domanda di provvedimento edilizio, la denuncia di inizio attività e la relazione asseverata depositata presso altro ufficio dell'Amministrazione comunale si intende presentata dalla data in cui perviene all'ufficio Urbanistico.
3. Se nella documentazione presentata non vi è corrispondenza tra quanto indicato sui moduli a stampa e gli elaborati grafici prodotti, ovvero sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.
4. Se la verifica di cui al precedente comma ha esito positivo l'Ufficio comunica al richiedente i dati relativi all'unità Organizzativa responsabile dell'istruttoria nonché il nome del Responsabile del procedimento.
5. Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la denuncia di inizio attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di autorizzazione. Ove ne sussistano i presupposti, il richiedente può procedere allo stesso modo per la relazione asseverata.

ART. 101 - PROGETTO DI OPERE EDILIZIE

1. Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di concessione edilizia, redatta su moduli predisposti dall'Amministrazione comunale, è composto dai seguenti elementi:
 - A. documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:
 - I. dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
 - II. dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione a sanatoria, di cui agli artt. 31 e segg. della legge 47/85, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
 - III. certificato urbanistico di cui al successivo art. 106 contenente i principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile (esatta ubicazione dell'area, zona omogenea, destinazione

- funzionale, volumetria edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, obbligo di asservimento) o dichiarazione sostitutiva;
- IV. estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con colorazione dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
 - V. copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;
 - VI. estratto degli atti di fabbrica relativi all'immobile, per gli interventi sull'esistente;
 - VII. planimetria indicante lo stato delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile;
- B. Nulla osta preliminari al progetto:
 - I. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica;
 - II. eventuale autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di San Ferdinando di Puglia;
 - B/1. Nulla osta preliminari all'inizio lavori:
 - I. eventuale nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta;
 - C. documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:
 - I. stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e conseguentemente il volume edificabile;
 - II. planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - III. rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica (ad es. in strisce panoramiche);
 - IV. rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore all'1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti piani e le sezioni più significative;
 - D. documentazione concernente il progetto, relativamente a:
 - I. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:
 - tavola generale contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500); prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500);
 - piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza;
 - scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PUG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;
 - eventuale verifica delle destinazioni d'uso;
 - verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla natura dell'intervento e alle destinazioni d'uso finali;
 - pianta del piano terreno o degli eventuali piani interessati dagli interventi. L'elaborato dovrà contenere indicazioni sulle pavimentazioni esterne, sulle specie arboree ed arbustive, sugli elementi di arredo e di illuminazione;
 - eventuale modello ISTAT/I/201.
 - II. requisiti igienico-sanitari documentati tramite:

- planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aeroilluminanti;
 - planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura
 - relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali e/o artigianali che contenga: il genere di industria al quale la costruzione deve servire, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati, i flussi di traffico commerciale, nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni nocive e i rifiuti tossico-nocivi ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni;
- III. requisiti di fruibilità documentati tramite:
- piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;
- IV. requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto;
- V. requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina;
- VI. relazione tecnica descrittiva;
- VII. ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:
- a. calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione,
 - b. calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione
2. In relazione alle domande di concessione edilizia che integrano gli elaborati a corredo dei Piani Attuativi si procede a norma delle vigenti disposizioni di legge ovvero a norma delle N.T.A del P.U.G..
3. La documentazione da produrre a corredo della domanda di autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio attività ovvero della relazione asseverata viene individuata all'interno di ciascuna delle voci A, B, C, D del primo comma, con determinazione del funzionario competente.

ART. 102 - ALLEGATI AL PROGETTO DI OPERE EDILIZIE

1. Al progetto di opere edilizie devono essere allegate:
 - a. schema della rete fognaria e indicazione dei punti di immissione;
 - b. dichiarazione circa l'assenza di modifiche degli impianti;
 - c. dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico;
 - d. un'impegnativa del rispetto di tutte le norme vigenti in materia di scarichi e assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate, per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in materia;
2. Completano gli allegati al progetto di opere edilizie:
 - a. progetto esecutivo della fognatura realizzata;
 - b. dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente;
 - c. dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente;
 - d. dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi.

3. La presentazione degli elaborati di cui ai precedenti commi è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

ART. 103 - VERIFICA E AUTOCERTIFICAZIONE

1. Salvo quanto previsto dal successivo art. 104, la verifica dei requisiti di cui al precedente art. 101 lettera D, numero I, è compito degli uffici dell'Amministrazione comunale.
2. La verifica dei requisiti di cui al precedente art. 101, lettera D, numero II, è svolta dal Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L..
3. La sussistenza dei requisiti di cui all'art. 101, lettera D, numeri III, IV, V, può essere asseverata dal progettista, sotto la propria personale responsabilità.
4. La mancanza di quanto indicato all'art. 101 e al comma 1 dell'art. 102 comporta la reiezione della domanda di provvedimento ovvero l'ordine di sospendere i lavori avviati. Quanto indicato al comma 2 del medesimo art. 102 può essere prodotto sotto la responsabilità del progettista al momento della comunicazione di fine lavori.

ART. 104 - CERTIFICAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO

1. La sussistenza dei requisiti di cui al precedente art. **101** lettera D, numero I può essere certificata, sotto la propria responsabilità, oltre che dal progettista stesso, da professionisti, società professionali o altri enti esterni alla progettazione, a condizione che tali soggetti siano in possesso di:
 - a. abilitazione alla redazione di progetti analoghi;
 - b. documentazione comprovante l'elaborazione, presentazione e conduzione all'approvazione amministrativa e all'esecuzione di interventi edilizi.
2. Il provvedimento edilizio viene rilasciato sulla base di quanto certificato in ordine alla corrispondenza del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie nonché con i contenuti di eventuali convenzioni attuative; l'Amministrazione si riserva di adottare comunque le necessarie misure in sede di autotutela.

ART. 105 - VERIFICA PRELIMINARE

1. L'accertamento dei requisiti di cui all'art. 101 lettera D può essere ottenuta dall'interessato mediante richiesta della corrispondente verifica presentata direttamente all'ufficio competente.
2. La verifica di cui al precedente comma non può essere modificata se non per mutamento delle caratteristiche del progetto o per il sopravvenire di nuove disposizioni normative e pianificatorie.

ART. 106 - ATTO RICOGNITIVO DELLA DENSITÀ EDILIZIA

1. Ove si proceda mediante concessione edilizia semplice, le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, salva la facoltà di utilizzare indici diversi che si rendano applicabili successivamente all'asservimento.
2. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia e dà trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'atto deve indicare la S.l.p.

utilizzata, nonché il relativo indice di fabbricabilità riferito all'intera area fondiaria di pertinenza. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

ART. 107 - CERTIFICATO URBANISTICO

1. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, l'esatta ubicazione dell'area, la zona omogenea di piano, la destinazione funzionale, la volumetria edificabile, gli eventuali vincoli ambientali paesistici, l'obbligo di asservimento, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.
2. Il documento di cui al comma 1 ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. (... ..**eliminato**)

ART. 108 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:
 - partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo;
 - principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
 - principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.
2. Il Responsabile del procedimento inoltra anzitutto idonea comunicazione scritta all'interessato dando notizia di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.
3. Il Responsabile del procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività di altri uffici comunali eventualmente coinvolti nel procedimento.
4. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione.
5. Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Servizi e/o Settori coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della Conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili di altri uffici comunali, il Responsabile del procedimento ne dà comunicazione al Segretario Generale, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.
6. Il Responsabile conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Funzionario competente per l'emanazione del provvedimento finale entro e non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui all'art. 73 e all'art. 74. Il Funzionario competente procede all'adozione del provvedimento finale entro i dieci giorni successivi.

ART. 109 - CONFERENZA DEI SERVIZI

1. Il Responsabile del procedimento indice la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e la natura di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.
2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.
3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

ART. 110 - ISTRUTTORIA: CONCESSIONI

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, l'istruttoria del progetto deve essere conclusa a cura del Responsabile del procedimento.
2. Il termine di cui sopra può essere sospeso ove il Responsabile del procedimento richieda all'interessato - entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda - la rettifica di dichiarazioni o istanze già prodotte.
3. Il termine di cui al secondo comma è interrotto e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ove il Responsabile del procedimento richieda all'interessato - entro trenta giorni dalla presentazione della domanda - le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico, tecnico ed economico necessarie sulla scorta delle risultanze istruttorie.
4. Subito dopo aver proceduto alla verifica dei fatti e alla verifica normativa, il Responsabile del procedimento trasmette il progetto al Responsabile del Dipartimento di Prevenzione **dell'AUSL competente**.
5. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda viene eventualmente indetta la Conferenza dei Servizi finale, al fine di acquisire - da parte delle altre Amministrazioni Pubbliche interessate - le intese, i concerti, i nulla osta o assensi comunque denominati, che siano necessari per la definizione del provvedimento e che non siano già stati preventivamente assunti agli atti del procedimento, al momento della presentazione del progetto ovvero nel corso dell'istruttoria.

ART. 111 - ISTRUTTORIA: AUTORIZZAZIONI

1. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione edilizia, l'istruttoria del progetto deve essere conclusa a cura del responsabile del procedimento.
2. Il responsabile del procedimento può chiedere all'interessato la rettifica di dichiarazioni o istanze già prodotte, che risultino erronee o incomplete, entro cinque giorni dalla data di presentazione della domanda. Decorso tale termine, il responsabile del procedimento può richiedere all'interessato - entro dieci giorni dalla presentazione della domanda - le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico ed eventualmente legale che si rendessero necessarie sulla scorta delle risultanze istruttorie.
3. Tale richiesta interrompe i termini per il rilascio dell'autorizzazione edilizia e per la formazione del silenzio assenso. I termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
4. Il responsabile del procedimento indice entro quindici giorni dalla presentazione della domanda la Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale dei vari aspetti e delle varie tematiche intersettoriali coinvolte.

ART. 112 - INTERVENTI URGENTI

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.
2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al servizio urbanistico, e deve presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 113 - ENTRATA IN VIGORE

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore contestualmente all'efficacia del PUG.
2. I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento.

Glossario

Accessibilità visitabilità, adattabilità

Accessibilità: la possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire completamente di uno spazio costruito e non, in modo autonomo e senza compromettere la propria sicurezza;

visitabilità: possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione;

adattabilità: la possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

Aerazione naturale diretta

E' aerazione naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili.

Aerazione attivata

E' aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dall'immissione di una determinata portata d'aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata.

Aerazione di tipo indiretto

E' aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

Altezza delle costruzioni

L'altezza è la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di spicco e con il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, a ogni piano di intradosso orizzontale corrisponde un piano verticale parallelo alla fronte della costruzione e la Costruzione stessa presenta altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

Altezza minima dei locali

È la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.

Altezza media dei locali o degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

Altezza virtuale

È il valore convenzionale assunto per calcolare il volume indipendentemente dall'altezza effettiva.

Ambiente urbano

È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.

Arredo urbano

1. Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:
 - 1.1 distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;
 - 1.2 cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - 1.3 impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
 - 1.4 aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;
 - 1.5 cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
 - 1.6 aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;
 - 1.7 impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
 - 1.8 orti urbani attrezzati;
 - 1.9 attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);
 - 1.10 aree specializzati per cani;
 - 1.11 monumenti ed edicole funerarie.

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici degli edifici sia residenziali che produttivi o commerciali, gli impianti: elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.

Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai dodici mesi.

Destinazione d'uso

La funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o a una o più porzioni dello stesso.

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Fruibilità

Per fruibilità o fruizione s'intende il totale godimento e uso, riconosciuto come diritto, di un'opera d'arte, di un edificio, di un ambiente, di un servizio, senza mettere a repentaglio la

propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore per tale utilizzo.

Illuminazione naturale diretta

È illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate, ma comprese tra 1 mt. e 2 mt.

Illuminazione naturale indiretta

E' l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

Illuminazione artificiale

È l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati.

Locali seminterrati e sotterranei

Seminterrato è il locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto la quota di spiccato. Sotterraneo è il locale la cui quota di intradosso del solaio di copertura sia inferiore od uguale a quella quota di spiccato.

Locali sottotetto

Sono i locali posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano abitabile stesso.

Locali tecnici

Nelle costruzioni sono quei locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnologici quali: impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione, al servizio dei residenti nelle costruzioni residenziali, degli addetti nelle costruzioni a destinazione produttiva.

Locali accessori

sono quei locali localizzati nei sottotetti e nei locali seminterrati, senza requisiti di abitabilità, per i quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza di pertinenza quali ripostigli, lavanderie- guardaroba.

Parcheggi

- a. pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, ecc.. Tale destinazione, operata dal proprietario o da altro soggetto avente la disponibilità del bene principale, può concretizzarsi tramite formale atto di vincolo registrato e trascritto ovvero tramite esplicita indicazione in sede di presentazione di progetto edilizio e consente di avvalersi delle agevolazioni previste dalla legge. Nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, intesi quali standards urbanistici, deve essere sempre assicurata la dotazione minima di legge;
- b. non pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto realizzati senza che si instauri un rapporto diretto con specifiche unità immobiliari. Essi non comportano aumento del carico urbanistico pur non concorrendo a soddisfare le dotazioni di legge. Detti boxes o posti auto sono soggetti a contributo concessorio e possono essere commercializzati indipendentemente da altri immobili e senza limiti di distanza o di dislocazione.
- c.

Piano di spiccato

È il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

Potenzialità edificatoria

Si intende la capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione attuativa sia nell'ambito degli interventi assentibili mediante concessione edilizia semplice. Tale capacità è desumibile in base alle tavole ed alla normativa di P.R.G., dedotti comunque la rete viaria, le aree di rispetto stradale, le strade private di uso pubblico, le aree e gli spazi di uso pubblico e le aree destinate a verde privato.

Quota di spiccato

È la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'ufficio tecnico.

Requisiti di abitabilità

Sono requisiti di abitabilità:

- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali,
- il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge).

Riscontro d'aria

La possibilità, anche meccanica, di creare all'interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentirne il riciclo.

Sagoma di un edificio

Contorno che viene ad assumere l'edificio all'interno della congiungente di ogni punto esterno dello stesso dalla quota di spiccato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Balconi e terrazzi in oggetto non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio.

Spazi di abitazione

Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili.

Spazi di servizio

Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

Spazio di cottura

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Superficie lorda complessiva: Slp

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Superficie utile dell'alloggio

È la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

Superficie minima utile degli spazi di abitazione

È la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione.

Superficie minima utile dell'alloggio

È la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

Superficie coperta e rapporto di copertura

La Superficie coperta (S_c espressa in mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione tra le seguenti:

- Superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- Superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- Superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

Superficie occupata

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli e rampe carrabili, parcheggi in superficie, percorsi pedonali consolidati.

Superficie filtrante

È la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali simili che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Negli insediamenti industriali la pavimentazione realizzata tramite la posa di piastrelle autobloccanti è considerata superficie filtrante.

Sicurezza ambientale

Esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere.

Tipologia

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

Volume

Il volume delle costruzioni è il prodotto tra la S_{lp} dei singoli piani per l'altezza virtuale indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Variazione d'uso

È variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.

Verde verticale

E' definito verde verticale l'insieme delle opere a verde impiegate a protezione e/o decorazione delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante utilizzo di serre, fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

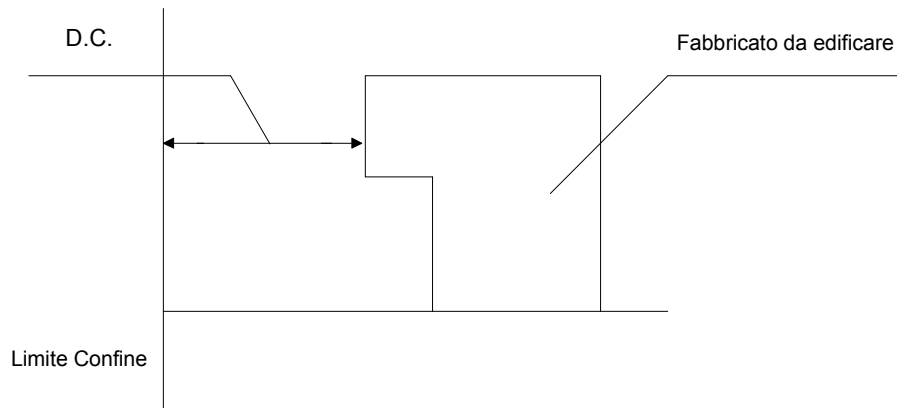
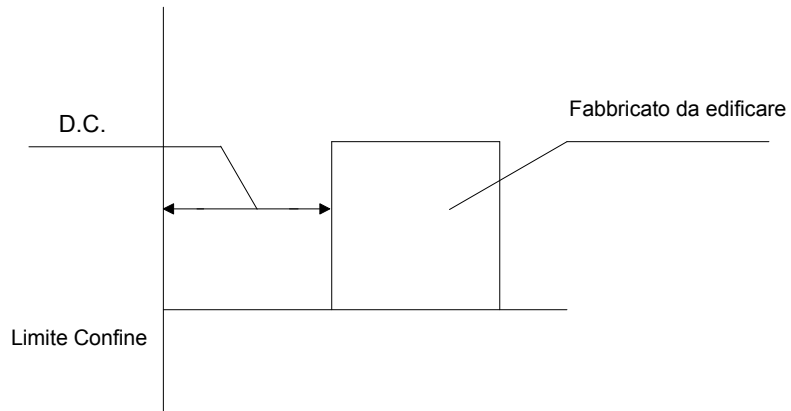
Verde pensile

E' definito verde pensile la sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivato opportunamente dimensionati e strutturati.

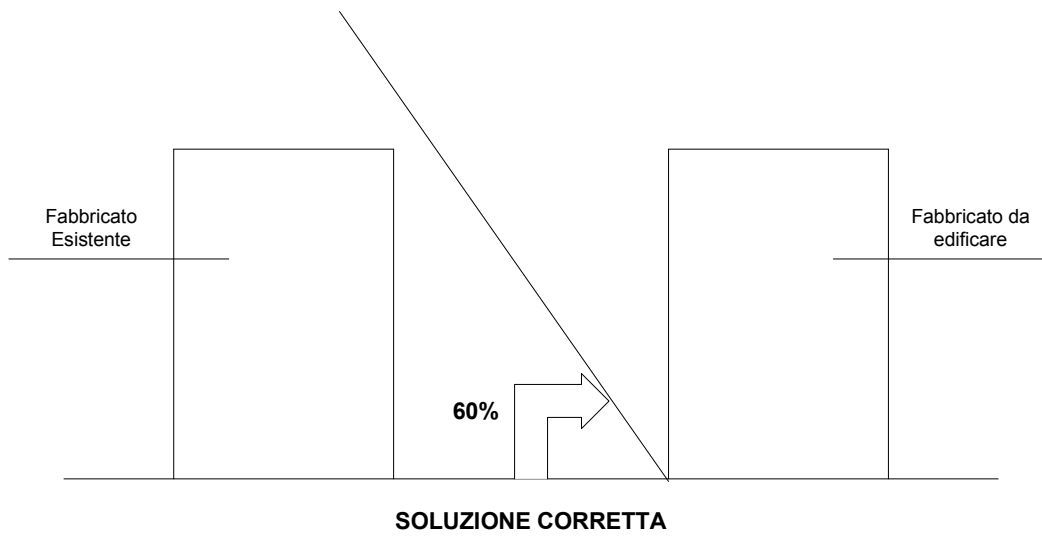
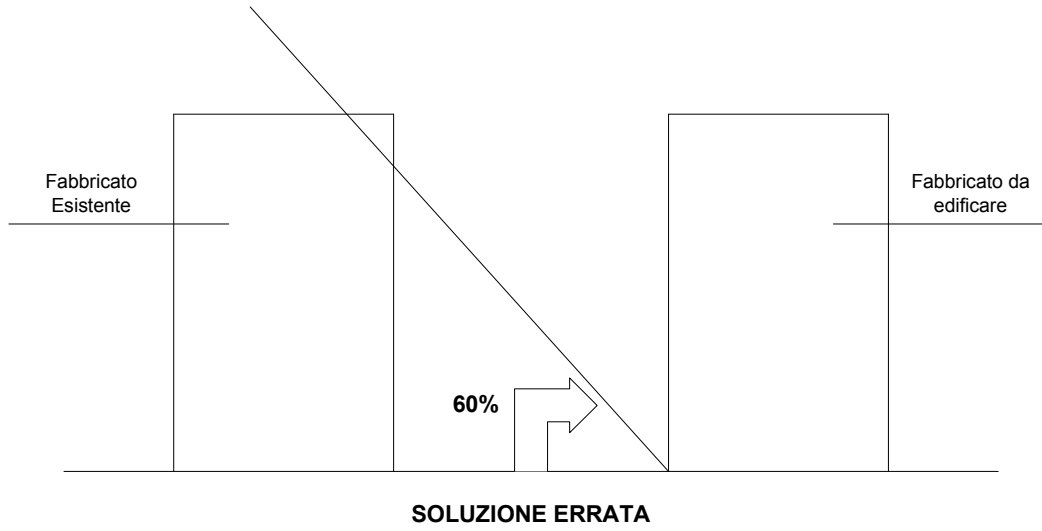
Visione lontana

Campo visivo libero da ostacoli imminenti, che consenta la visuale tra interno ed esterno.

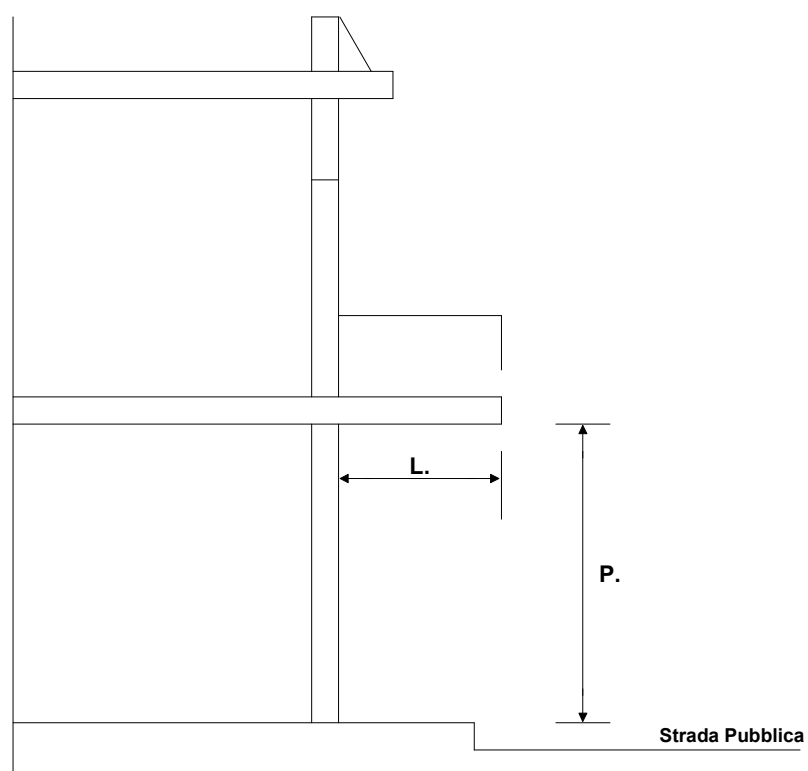
SCHIZZI INTERPRETATIVI DEL REGOLAMENTO



ART. 24 – DISTANZE E ALTEZZE – TAVOLA A



ART. 42. REQUISITI ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTA – TAVOLA B



L. = Lunghezza dell'aggetto superiore
P. = Proiezione dell'aggetto