



COMUNE DI ISERNIA

(Medaglia d'Oro)

Servizio Urbanistica di Programma

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

6 Ottobre 2007

Testo definitivo, in vigore dal 6.10.2007, conforme ai seguenti provvedimenti:

- del.ne di C/C n.40 del 18.05.2006 di adozione del regolamento edilizio come revisionato dalla 1^a Commissione Consiliare con la collaborazione dell'arch. Di Lonardo;
- del.ne di G.R. n.391 del 13.04.2007 di approvazione regionale, con modifiche ed integrazioni;
- del.ne di C/C n. 67 dell'11.09.2007 di presa d'atto delle modifiche ed integrazioni introdotte dalla Regione.

Il Segretario Generale
(Dott. Michelino Giordano)

REDATTORI:

Arch. Maria De Lillo
Geom. Enrico Angiolilli

COLLABORATORI:

Geom. Guido Cosmo Matticoli
Geom. Claudio Ronchetti

DIRIGENTE e redattore delle revisioni:

Arch. Agapito Di Lonardo

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

P.a. Celestino Voria

INDICE

Comune di Isernia - Regolamento Edilizio

TITOLO I – Definizione degli interventi edilizi

Art. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio.....	9
Art. 2 - Tipologia degli interventi edilizi.....	9

TITOLO II – Parametri edilizi ed urbanistici e modalità di applicazione

Art. 3 - Definizione dei parametri urbanistico – edilizi.....	12
Art. 4 - Applicazione degli indici.....	16
Art. 5 - Vincoli sulla superficie fondiaria.....	16
Art. 6 - Volumi tecnici.....	16
Art. 7 - Norme specifiche per le scale.....	16
Art. 8 - Distanza tra i fabbricati.....	17
Art. 9 - Distanza dai confini di proprietà e di zona.....	18
Art.10 - Distanza dalle strade.....	19
Art.11 - Distanza dai cimiteri.....	19
Art.12 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi privati.....	20

TITOLO III – Procedure edilizie ed urbanistiche

Art.13 - Provvedimenti autorizzatori.....	21
Art.14 - Il contributo di costruzione.....	24
Art.15 - Sportello Unico per l’Edilizia.....	25
Art.16 - Sportello Unico per le Attività Produttive (Soppresso).....	25
Art.17 - Le modalità di richiesta degli atti autorizzativi.....	26
Art.18 - I procedimenti istruttori.....	26
Art.19 - Modalità di rilascio degli atti autorizzativi.....	27

Art.20 - Pareri di conformità e di compatibilità urbanistica.....	29
Art.21 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza.....	29
Art.22 - Attività provvisorie e continuative.....	30
Art.22 bis - Impianti serricoli.....	31
Art.23 - Certificati di destinazione urbanistica.....	31

TITOLO IV – Commissione Edilizia Comunale

Art.24 - Funzioni della Commissione Edilizia.....	32
Art.25 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.....	32
Art.26 - Composizione della Commissione Edilizia.....	33
Art.27 - Modalità di funzionamento della C.E.....	33

TITOLO V – Disciplina della fase di esecuzione, collaudo dei lavori e procedure per il rilascio dell’agibilità degli edifici

Art.28 - L’esecuzione degli interventi.....	35
Art.29 - Obblighi del committente o del responsabile dei lavori.....	37
Art.30 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori.....	38
Art.31 - Requisiti di agibilità degli edifici.....	39

TITOLO VI – Vigilanza e sanzioni

Art.32 - Vigilanza sugli interventi costruttivi – Responsabilità e sanzioni.....	42
Art.33 - Tolleranze di costruzione.....	42

TITOLO VII – Disposizioni speciali ed agevolazioni

Art.34 - Eliminazione delle superfetazioni nei centri storici e nei singoli edifici di interesse storico- architettonico-ambientale.....	43
Art.35 - Disciplina speciale per piccoli interventi di recupero urbano.....	43
Art.36 - Agevolazioni per gli interventi edilizi i cui titolari sono disabili ovvero appartengono a nuclei familiari in cui è presente una persona disabile.....	44

Art.37 - Disposizioni speciali per l'adeguamento igienico di unità residenziali Esistenti.....	44
Art.38 -Disposizioni speciali per l'uso dei sottotetti, approvati come intercapedini nel titolo edilizio originario, nei fabbricati esistenti.....	45
Art.39 - Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89.....	45
Art.40 - Zone E/3 – agricole boscate - suscettibili di edificabilità diretta.....	46
Art. 41 - Verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria negli interventi edilizi da eseguirsi su fondi ricadenti in più zone agricole	47
Art. 42 - Disciplina edilizia per fabbricati esistenti ricadenti in più zone omogenee.....	47
Art. 43 – Zone agricole.	47
Art. 44 - Ampliamenti edifici esistenti ricadenti in ambiti soggetti a piani attuativi....	47
Art. 45 - Precisazioni circa la condizione di coltivatore diretto.....	48
Art. 46 – Disposizioni speciali per gli allevamenti intensivi.	48
Art.47 - Disciplina per la realizzazione di pensiline e tettoie aperte, pergolati e gazebi, sulle aree pertinenziali o sui balconi e terrazzi di edifici residenziali.....	48
Art.48 - Installazione di box prefabbricati su terreni liberi ricadenti nelle zone agricole E/1, E/2 ed E/5.....	49
Art.49 - Disciplina delle procedure inerenti l'autorizzazione di interventi edilizi diretti nelle zone C/4, B/3.7, B/3.8 ed altre, dove è prescritta la preventiva stipula di apposita convenzione.....	50
Art.50 - Cambio di destinazione d'uso per gli immobili autorizzati sulla base di concessioni edilizie rilasciate a seguito dell'approvazione di comparto edificatorio ai sensi delle N.T.A. del vecchio PRG Scimemi 1974.....	51

TITOLO VIII – Piani urbanistici attuativi

Art.51 - Piani urbanistici attuativi del PRG.....	52
Art.52 - Piani particolareggiati di iniziativa privata (Lottizzazioni convenzionate).....	52
Art.53 - Piani di Recupero di iniziativa privata.....	52
Art.54 – Convenzioni.....	53

TITOLO IX – Requisiti di qualità degli interventi edilizi

Art.55 - Salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e promozione della qualità edilizia.....	54
Art.56 - Requisiti di qualità urbanistico-edilizia.....	54
Art.57 - Requisiti di qualità dell'ambiente naturalistico.....	55
Art.58 - Interventi finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente naturalistico.....	55
Art.59 - Qualità degli interventi progettati.....	56
Art.60 - Decoro dell'ambiente urbano.....	56
Art.61 - Antenne radio e televisive.....	57
Art.62 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.....	57
Art.63 - Muri di prospetto e recinzioni.....	58
Art.64 - Schermatura di posti auto all'aperto.....	58
Art.65 - Servitù pubbliche.....	59
Art.66 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.....	60
Art.67 - Disposizioni speciali per la realizzazione ed il rinnovo di vetrine di attività commerciali.....	60
Art.68 - Disposizioni per le insegne a parete e a bandiera.....	60
Art.69 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.....	61
Art.70 - Modifica di logge, porticati e terrazze.....	61
Art.71 - Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli.....	61
Art.72 - Nuovi passi carrabili.....	62
Art.73 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.....	62
Art.74 - Ubicazione cassette postali domiciliari.....	63
Art.75 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave.....	63
Art.76 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....	63

TITOLO X – Norme di speciale tutela sul colore, sui materiali e sugli altri elementi che interessano l’aspetto esteriore degli edifici

Art.77 - Ambito di applicazione.....	65
Art.78 - Criteri di tutela specifici.....	65
Art.79 - Articolazione delle prescrizioni.....	65
Art.80 - Conformazione delle coperture.....	65
Art.81 - Manti di copertura.....	65
Art.82 - Altri tipi di manti.....	66
Art.83 - Abbaini e lucernari.....	66
Art.84 - Terrazze a tasca sulle coperture.....	66
Art.85 - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori.....	67
Art.86 - Aggetti di gronda e romanelle.....	67
Art.87 - Canali di gronda e pluviali.....	68
Art.88 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.....	68
Art.89 - Composizione architettonica delle facciate: prescrizioni di carattere generale.....	68
Art.90 - Limitazioni per gli interventi interni.....	68
Art.91 - Intonaci.....	69
Art.92 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale.....	69
Art.93 - Elementi architettonici e decorativi in genere.....	70
Art.94 - Murature a faccia vista.....	70
Art.95 - Tinteggiature.....	71
Art.96 - Serramenti esterni.....	71
Art.97 - Elementi in ferro.....	73
Art.98 - Impianti tecnologici di facciata.....	74
Art.99 - Altri elementi di facciata.....	75
Art. 100 - Insegne.....	76

Art.101 - Tende frangisole.....	76
Art.102 - Aree scoperte.....	77

TITOLO XI - Requisiti igienico sanitari generali degli edifici

Art.103 - Salubrità del terreno.....	78
Art.104 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.....	78
Art.105 - Requisiti di carattere termico.....	78
Art.106 - Requisiti di carattere acustico.....	79
Art.107 - Requisiti illuminotecnici.....	80
Art.108 - Requisiti relativi alla ventilazione e aerazione dei locali.....	81
Art.109 - Requisiti relativi al dimensionamento dei locali.....	82
Art.110 - Dimensionamento degli alloggi.....	83
Art.111 - Dimensionamento dei singoli vani.....	83
Art.112 - Servizi igienici.....	84
Art.113 - Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti.....	84
Art.114 - Locali seminterrati e sotterranei.....	84
Art.115 - Scale.....	85
Art.116 - Locali sottotetto.....	86
Art.117 - Soppalchi.....	86
Art.118 - Cortili, patii e cavedi.....	86

TITOLO XII - Requisiti specifici degli impianti

Art. 119 - Rifornamento idrico e impianti sollevamento acque.....	88
Art.120 - Impianti idrosanitari.....	88
Art.121 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.....	89
Art.122 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.....	89
Art.123 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi...	90
Art.124 - Emungimento, derivazione e distribuzione di acque per usi agricoli – Smaltimento di reflui e residui solidi.....	90

Art.125 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.....	91
Art.126 - Impianti di smaltimento delle acque luride.....	91
Art.127 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.....	92
Art.128 - Impianti igienici.....	93
Art.129 - Impianti di aerazione.....	93

TITOLO XIII – Requisiti di sicurezza

Art.130 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.....	94
Art.131 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi.....	94
Art.132 - Norme antincendio per edifici speciali.....	95
Art.133 - Impianti di gas per uso domestico.....	95
Art.134 - Impianti di spegnimento.....	96
Art.135 - Camini e canne fumarie.....	96
Art.136 - Apparecchi a fiamma libera.....	97

TITOLO XIV - Norme finali e transitorie

Art.137 - Automatismi nell'adeguamento della disciplina del R.E. per effetto di nuove norme in materia d'igiene, di sicurezza degli edifici e dell'abitato, nonché di adeguamento degli impianti tecnici.....	98
Art.138 - Norme finali e transitorie.....	98

APPENDICE

- Modalità di calcolo del contributo di costruzione.....	99
- Documenti da allegare alla domanda di permesso di costruire.....	105
- Documenti da allegare alla denuncia di inizio attività.....	107
- Documenti da allegare alla richiesta del certificato di agibilità.....	108
- Elaborati del Piano di Lottizzazione.....	109
- Elaborati del Piano di Recupero.....	111

MODULISTICA	112
--------------------------	-----

TITOLO I – Definizione degli interventi edilizi

Art. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio

In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di Isernia disciplina tutte le attività edilizie comportanti trasformazioni del territorio comunale.

Conformemente alle disposizioni dell'art. 4 del T.U. delle “Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, approvato con D.P.R. 06-06-2001, n. 380, il presente Regolamento Edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche e di decoro, igienico – sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi; disciplina altresì le modalità manutentive e d'uso al fine di salvaguardare e/o recuperare il patrimonio edilizio esistente, nonché le recinzioni, i cortili, i giardini ed ogni altro manufatto accessorio, complementi di arredo ed opere specifiche riguardanti il superamento delle barriere architettoniche, strade e aree pubbliche e di uso pubblico e la toponomastica.

Disciplina i procedimenti amministrativi attribuiti dal T.U. per l'edilizia allo Sportello Unico per l'edilizia, nonché la composizione e i compiti della Commissione Edilizia comunale.

Dal punto di vista giuridico le norme contenute nel presente Regolamento integrano quelle del Codice Civile prevalendo sulle norme tecniche di attuazione in caso di discordanza con queste e integrandone altresì il contenuto normativo.

Art. 2 - Tipologia degli interventi edilizi

Ad integrazione di quanto disposto dall'art. 3 del T.U.E. le tipologie degli interventi edilizi sono così specificate:

2.1 - Interventi di manutenzione ordinaria: sono quelli di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, integrazione e manutenzione degli impianti tecnologici esistenti ed in particolare: trattamenti superficiali sui paramenti interni come rifacimento parziale di intonaci, la tinteggiatura, la riparazione e sostituzione di infissi, anche con l'inserimento di doppio vetro, il rifacimento di rivestimenti, di pavimenti, dei controsoffitti, la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari, posa in opera di doppi serramenti, l'impermeabilizzazione dei muri e dei terrazzi, la riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, i rifacimenti dei manti di copertura e dei tetti, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura., la riparazione e sostituzione degli impianti idrici e di scarico, di impianti termoidraulici, elettrici e telefonici, di ascensori e montacarichi; per quanto riguarda le opere da realizzare all'esterno degli edifici, sono opere di ordinaria manutenzione quelle di 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, 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, sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa, riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche, l'installazione di grate limitatamente al vano finestra. Sono opere di manutenzione ordinaria relative al verde: 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.

2.2 - Interventi di manutenzione straordinaria sono quelli necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, realizzare ed integrare servizi igienico sanitari e impianti tecnologici senza alterazione di volumi e superfici e senza modificazione delle destinazioni d'uso, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari; in particolare sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento di intonaci e rivestimenti, il rifacimento e la riparazione di tramezzi e rompenti, gli elementi strutturali dei tetti, massi di pendenza dei terrazzi, consolidamento delle fondazioni e delle strutture portanti orizzontali e verticali, di muri di sostegno, architravi e solette, integrazione e rifacimento dei servizi igienico sanitari e impianti tecnologici con relative opere murarie e volumi tecnici necessari, installazione di ascensori e montacarichi e relative opere civili, sistemazione di spazi esterni, limitatamente a quelli comportanti scavi e movimenti di terra con spessore fino a cm. 50, rifacimento e consolidamento di recinzioni e pavimentazioni esterne anche diverse da quelle preesistenti, delle aree a verde e di opere complementari come tettoie, gazebo ecc., realizzazione di cabine e quadri elettrici, sostituzione di vetrine, mostre, tende, rifacimento di pavimentazioni stradali di qualsiasi tipo e dei servizi a rete ubicati nel loro sottosuolo. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli edifici esistenti e la loro salubrità, sempre che ciò non comporti incremento della superficie lorda di pavimento.

2.3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo: sono quelli rivolti a conservare il patrimonio edilizio e la sua funzionalità; comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo di elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi e degli impianti necessari alle specifiche destinazioni d'uso nonché l'eliminazione di elementi estranei o storicamente falsi, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati documentatamente autentici. In particolare sono interventi di risanamento e restauro conservativo: gli interventi riguardanti gli elementi costruttivi e le caratteristiche distributive degli edifici come quelli su solai, scale, muri, coperture, collegamenti verticali, androni; la demolizione di elementi non strutturali, la demolizione parziale di elementi anche strutturali, l'inserimento di impianti tecnologici, la parziale ricostruzione di edifici crollati o pericolanti, al fine di ripristinare la qualità formale dell'organismo edilizio, senza modificare le quote e le caratteristiche planovolumetriche dell'edificio su cui si interviene. E' consentito l'accorpamento di due o più unità immobiliari.

Interventi di restauro di cui all'art.34 del D.lgs. n.490/99: ai fini della conservazione, per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

2.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia: sono quelli volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in parte o completamente diverso dal precedente, senza modificare però, il volume edilizio complessivo e le caratteristiche planovolumetriche dell'edificio nel senso che gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, sono da intendersi come interventi di nuova costruzione, tranne piccoli interventi di ampliamento che si rendessero necessari per motivi di ordine igienico sanitario, adeguamento antisismico e strutturale e per l'eliminazione delle barriere architettoniche. In particolare rientrano in tale categoria le

opere di: consolidamento e rifacimento, anche parziale, di elementi costruttivi e strutturali, sia verticali che orizzontali, anche mediante variazioni delle quote dei solai, rifacimento delle facciate anche con modifica della posizione e dimensione delle bucatore esterne, trasformazione distributiva delle unità interne, dei volumi tecnici e delle pertinenze. Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia rientrano anche quelli inerenti la demolizione e fedele ricostruzione di un manufatto edilizio quanto a sagoma e volume, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per manufatto edilizio deve intendersi anche il rudere di un edificio che conservi almeno il 50% delle pareti verticali e il cui volume iniziale sia attestato mediante una ricostruzione storica redatta sotto forma di perizia giurata da parte di tecnico abilitato.

2.5 - Interventi di nuova costruzione: sono quelli definiti all'art.3, punto "e", del T.U., ossia quelli riguardanti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie elencate precedentemente.

Sono da considerarsi tali: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente; gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato; 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.

2.6 - Interventi di ristrutturazione urbanistica: sono quelli volti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere consistenti anche nella modifica del disegno viario, degli isolati e dei lotti.

TITOLO II – Parametri edilizi ed urbanistici e modalità di applicazione

Art. 3 - Definizione dei parametri urbanistico – edilizi

3.1 - Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2 - Superficie per spazi pubblici (Ssp)

Per superficie per spazi pubblici deve intendersi un'area destinata a spazi pubblici.

La Ssp è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità indicate nelle tavole di PRG, e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona.

Gli spazi pubblici comprendono:

- a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
- b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus);
- c) impianti di interesse generale.

3.3 - Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PRG si attua a mezzo di Intervento Edilizio Diretto.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità pubblica, delle strade esistenti o che saranno previste internamente all'area destinate al pubblico transito ed alle altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.4 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie lorda (Sl) come definita appresso, espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq. di superficie territoriale St.

Non verrà computata in sede di calcolo della Sl edificabile, la superficie lorda di pavimento degli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici che risulteranno previsti dai piani attuativi o che comunque verranno realizzati su aree per standard urbanistici individuate da detti piani ed oggetto di cessione al Comune.

3.5 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie lorda (Sl), espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

3.6 - Destinazione d'uso

Ogni attività diretta a costituire o a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico attuativo in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico di previsione generale.

La destinazione d'uso dei fabbricati deve essere conforme a quella indicata nel permesso di costruire.

Il Dirigente può subordinare il rilascio del permesso di costruire e della agibilità alla trascrizione di un atto di vincolo concernente la destinazione d'uso.

3.7 - Superficie lorda (Sl)

Per superficie lorda (Sl) deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani agibili fuori terra, misurate al lordo di murature interne e perimetrali, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne a singole unità abitative, sia comprese in edifici condominiali (tipo duplex o triplex) che indipendenti (unifamiliari, bifamiliari, a schiera) e vani ascensore.

Nel computo della superficie lorda (Sl) agibile, vanno inclusi:

- a) I piani sottotetto sottostanti coperture a falde inclinate, per le parti di altezza uguale o superiore a ml.2,70 e larghezza del lato più corto pari o superiore a ml. 3,00;
- b) i corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti rispetto alle pareti esterne del fabbricato o alla pilastratura perimetrale oltre i ml. 1,40 e porticati per una sporgenza uguale;
- d) i locali seminterrati che emergono, rispetto al piano strada o marciapiede prospiciente od in mancanza di questo al piano di campagna conseguente la sistemazione esterna, più di cm. 30 misurati all'intradosso del solaio vanno computati secondo la seguente formula:

$$S = \frac{Sl \text{ totale}}{2,7} \times (H \text{ emergente} - 30)$$

dove, nel caso di terreni in pendenza, per H emergente si intende l'altezza media ponderale calcolata con la seguente formula:

$$Hmp = \sum SL / P$$

dove:

Hmp = altezza media ponderale

$\sum SL$ = sommatoria di tutte le superfici laterali esterne del fabbricato comprese tra la linea corrispondente al piano strada o marciapiede prospiciente od in mancanza di questo al piano di campagna conseguente la sistemazione esterna e l'intradosso del solaio di piano terra.

P = perimetro esterno.

Non rientra nel computo dell'altezza emergente il varco attinente agli accessi carrabili ai piani interrati fino ad una larghezza massima di m. 4,00 per ciascuna unità immobiliare in caso di tipologie unifamiliari, bifamiliari o a schiera, e per ciascun corpo scala nel caso di edifici in linea e a torre, fatti salvi i casi di maggior dimensione imposti dalla normativa vigente (ad esempio per la prevenzione incendi).

Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) i porticati ad uso pubblico;
- b) i locali interrati;
- c) i locali seminterrati che emergono rispetto al piano strada o marciapiede prospiciente od in mancanza di questo al piano di campagna conseguente la sistemazione esterna fino a cm. 30, misurati all'intradosso del solaio;
- d) i piani sottotetto sottostanti coperture a falde inclinate che, però, non presentano le caratteristiche geometriche di cui al punto a) primo comma del presente articolo. In tal caso il sottotetto potrà essere adibito esclusivamente a:
 - intercapedine con funzioni di isolamento termico, se risultano soddisfatte contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - 1) non sia raggiungibile mediante scale e/o ascensori;
 - 2) sia servito solo da botole, aventi accesso da vani condominiali nel caso di edifici plurifamiliari, fornite solo di scale a scomparsa;
 - 3) non siano previste aperture sulle pareti verticali e/o terrazze a tasca;
 - 4) non siano previsti lucernai di superficie superiore a quella necessaria per consentire l'ispezione del manto di copertura.
 - soffitta, se risultano soddisfatte contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) sia legata da vincolo di pertinenzialità, regolarmente registrato, all'unità immobiliare principale;
 - 2) non siano previste aperture sulle pareti verticali e/o terrazze a tasca;
 - 3) non siano previsti lucernai di superficie superiore a 1/8 della superficie utile di pavimento;
- e) le logge rientranti rispetto alle pareti esterne del fabbricato nonché quelle delimitate da pilastri, fino alla profondità massima di ml. 1,40 e porticati per una sporgenza uguale;
- f) gli spessori degli elementi edilizi strutturali e sovrastrutturali eccedenti cm. 30 fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 nel caso di tamponamenti perimetrali, murature portanti esterne e coperture a falda o a terrazzo, e fino ad un massimo di ulteriori cm. 15 nel caso di solai piani intermedi (art. 2 L.R. n. 36 del 08/11/02).

Negli edifici adibiti ad attività non residenziali vanno computate per intero nella superficie lorda (Sl) le superfici dei locali interrati e seminterrati, qualora adibiti ad attività commerciali, direzionali e produttive, con esclusione dei vani accessori (depositi, vani tecnici e di servizio, parcheggi ed autorimesse, etc.).

3.8 - Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende l'ingombro massimo derivante dalla proiezione a terra di tutti i volumi fuori ed entro terra, chiusi o aperti.

3.9 - Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

3.10 - Sagoma dell'edificio

Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da :

- le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione
- gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque superficie lorda (Sl);
- la copertura piana o inclinata.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono Sl secondo quanto precedentemente disposto,
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00.

Non costituisce modificazione della sagoma come sopra definita qualunque innovazione derivante dall'applicazione della normativa sismica e strutturale.

E' influente, invece, ai fini della determinazione della sagoma, la sostituzione di coperture piane con coperture inclinate e viceversa.

3.11 - Altezza massima dei singoli piani e del fabbricato (H)

Negli edifici residenziali e destinati ad attività terziarie l'altezza interna netta massima di ciascun piano si assume pari a mt. 3,50 fatte salve maggiori altezze, limitate a porzioni di piano, derivanti da particolari scelte architettoniche come la presenza di soppalchi interni, spazi a doppia altezza, ambienti sottotetto (cioè posti all'ultimo piano e privi del solaio di sottotetto).

Lo spessore dei solai di interpiano si assume, convenzionalmente, pari a 30 cm salvo i casi di strutture destinate a carichi particolari.

La linea di gronda di un edificio, ai fini del calcolo dell'altezza massima di un fabbricato, è

definita come segue:

- 1) nel caso di copertura a falde è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio inclinato della copertura con la parete esterna dell'edificio;
- 2) nel caso di copertura piana è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura più alto e la parete esterna del fabbricato; nel caso di parapetti di altezza superiore a mt 1,50, la linea di gronda verrà maggiorata dell'altezza del parapetto medesimo.
- 3) L'altezza massima di un edificio (H) è data dalla maggiore delle altezze misurate su ciascun fronte costituente lo stesso edificio. Non concorrono altresì alla formazione dell'altezza di ogni fronte (HF) e perciò dell'altezza massima, i torrioni degli ascensori se del tipo a corda o che comunque necessitano di una sala macchina superiore e dei vani scala che eccedano la linea di gronda come sopra definita.

L'altezza di ogni fronte (HF) è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente alla linea di gronda, come definita al punto precedente, e la quota media intesa come media aritmetica fra le due quote massima e minima del piano di campagna conseguente la sistemazione esterna ovvero della pubblica via o marciapiede su cui prospetta il fronte medesimo.

Negli edifici con piani interrati o seminterrati, in caso di terreni in pendio, non concorre alla formazione dell'altezza massima di ogni fronte (HF) la porzione di fronte esterno (prospetto) che presenta il piano interrato completamente fuori terra sul lato più basso a valle (fermo restando quanto stabilito dal comma 3.7).

In caso di falde sovrapposte o arretrate l'altezza è calcolata con riferimento alla linea di gronda, come sopra definita, più alta.

L'altezza di ogni fronte (HF) vale ai fini della applicazione dei distacchi dagli altri fabbricati o dai confini su ciascun fronte nei casi stabiliti dalla legge.

3.12 - Volume del fabbricato (V)

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile; ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Nel caso sia previsto un piano seminterrato si assume come quota di riferimento per il calcolo del volume la quota media del piano campagna.

In caso di coperture inclinate, il volume del piano sottotetto agibile va calcolato come prodotto della superficie lorda agibile, per l'altezza media, misurata all'intradosso della copertura.

3.13 - Numero dei piani (P)

E' il numero dei piani fuori terra dell'edificio.

Dal computo sono esclusi solo il piano seminterrato, qualora la parte che esce fuori terra non superi il 50% dell'altezza media netta di tale piano e il sottotetto, qualora siano interamente composti da locali destinati a cantina, soffitta, autorimessa, centrale termica, lavanderia e similari.

3.14 – Caratteristiche delle coperture e pendenza massima dei tetti a falda

Nel caso di coperture realizzate a tetto con falde inclinate queste non dovranno avere una pendenza superiore al 50% fermo restando il limite dell'altezza netta al colmo che non deve eccedere i ml.3,50.

Il solaio inclinato di copertura, e comunque il cornicione, non può aggettare oltre il filo esterno dell'ultimo piano oltre ml.2,00.

Art. 4 - Applicazione degli indici

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) si applica alla superficie territoriale (St) in caso di piano urbanistico attuativo.

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) si applica alla superficie fondiaria (Sf) in caso di intervento edilizio diretto.

Nel caso di intervento edilizio diretto conseguenti a piano urbanistico attuativo, la somma delle superfici utili costruibili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando l'indice di utilizzazione territoriale all'intera area oggetto del piano urbanistico attuativo.

L'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà e salvo il caso di incremento dell'indice fondiario a seguito di varianti allo strumento urbanistico.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici di zona.

Nella domanda intesa ad ottenere concessione edilizia dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista, supportata da apposita documentazione storica, che non viene sottratta area asservita, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti.

Art. 5 -Vincoli sulla superficie fondiaria

Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG, la superficie fondiaria asservita si riferisce sempre a quella collegata al procedimento edilizio relativo al fabbricato in questione ancorché la proprietà di questa sia attualmente diversa da quella del fabbricato; in caso di assenza di procedimento edilizio collegato al fabbricato (ad esempio edifici antecedenti il 1965) la superficie fondiaria asservita al fabbricato esistente sarà quella ad esso pertinente alla data del 31/07/1974 (approvazione del PRG Scimemi) accertata attraverso certificazione storica catastale (da acquisire presso l'Ufficio del Territorio).

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze edilizie o concessioni ad edificare già rilasciate relative alla zona rurale, rimangono confermati qualora il PRG non preveda una diversa destinazione per detta zona.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata copia delle mappe catastali vigenti, aggiornata a cura di detto Ufficio sulla base delle costruzioni realizzate, su cui vengono annotate le aree di pertinenza sulle quali sono state calcolati i volumi edilizi definiti in sede di rilascio delle concessioni.

Art. 6 - Volumi tecnici

Si considerano volumi tecnici i volumi come definiti nella Circolare del Ministero dei LL.PP. n.2474 del 31.01.1973. Sono altresì volumi tecnici quelli riguardanti le scale come disciplinati dall'articolo successivo.

Le superfici sottese a tali volumi vanno escluse dal computo della superficie lorda (Sl).

Sono inoltre escluse le eccedenze degli spessori dei muri orizzontali e verticali nei modi e nei limiti di cui alla L.R. n. 36/02.

Art. 7 – Norme specifiche per le scale

Sono escluse dal computo della superficie lorda (Sl) le scale di sicurezza, antincendio e a tenuta di fumo quando imposte dalle normative in materia di sicurezza.

Avvalendosi della facoltà concessa dalla Circ. Min. LL.PP. n.2474 del 31.01.1973, sono altresì escluse dal computo della superficie lorda le scale chiuse esterne od interne ad edifici condominiali

se serventi i diversi piani dell'edificio. In tal caso, e sempre per i soli edifici condominiali, sono parimenti esclusi gli atri di ingresso al piano terra, anche se coperti e/o chiusi, i pianerottoli di disimpegno di piano fino alla superficie massima, per ogni disimpegno, pari al doppio della superficie in proiezione verticale delle rampe delle scale stesse ed i pianerottoli di interpiano. In sede di rilascio del permesso di costruire deve essere posto il vincolo di destinazione d'uso. Sono escluse in tutti i casi dal computo delle superfici le scale esterne se totalmente scoperte ed aperte e fornite dei soli semplici parapetti di normale altezza, con la esclusione di quelle scale, pure esterne ma non condominiali, che con artifici vari presentano solo delle aperture facilmente chiudibili ancorché con opere provvisoriale.

Invece, sono sempre incluse nel computo delle superfici le scale interne a singole unità abitative, sia comprese in edifici condominiali (tipo duplex o triplex) che indipendenti (unifamiliari, bifamiliari, a schiera).

Art. 8 - Distanza tra i fabbricati

Per distanza tra fabbricati s'intende la distanza minima tra i corpi più sporgenti di ciascun fabbricato; sono esclusi, tra i corpi sporgenti di cui sopra, gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi e dei balconi aperti non superiori a ml. 1,50.

Le distanze minime tra i fabbricati rimangono quelle stabilite dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come di seguito riportato.

Nelle ZTO A e B: per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutte le zone, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione riguardanti fabbricati posti a distanza non regolamentare dalle strade, è consentita una diversa ubicazione del nuovo manufatto nell'ambito del lotto di sedime in modo tale da aumentare la nuova distanza dalla strada il più possibile, compatibilmente con lo stato di edificazione del lotto o la situazione orografica del luogo, anche se tale nuova distanza dovesse risultare inferiore rispetto a quella prevista nelle presenti norme, fatto salvo il rispetto di allineamenti preesistenti lungo le vie pubbliche nelle zone B del centro urbano.

Per i nuovi edifici ricadenti in tutte le zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10. Stessa distanza minima di mt.10 è prescritta anche nel caso in cui le pareti siano entrambe prive di aperture fatto salvo il caso di pareti in aderenza o costruzioni accessorie del fabbricato principale.¹

Nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

E' consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del Codice Civile. E' consentita la costruzione a confine delle autorimesse interrato con le modalità di cui al precedente articolo.

All'interno della Zona C le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.

Valgono, inoltre, le seguenti integrazioni e precisazioni:

- 1) L'obbligo del rispetto della distanza opera sempre anche se le costruzioni si fronteggiano solo in parte. A tal fine non si considerano antistanti gli edifici che non presentano prospetti fronteggianti ed i cui spigoli più vicini distino fra loro almeno mt. 5,00;
- 2) le distanze fra gli edifici come sopra stabilite si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio condominiale prospicienti spazi interni quali cortili, chiostrine e cavedi, mentre non si applicano in caso di pareti non finestrate costituenti rientranze del medesimo edificio allorquando tali rientranze siano contenute nella misura di mt. 3,00;
- 3) è ammessa la costruzione sul confine di lotti inedificati nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico o almeno con scrittura privata registrata ai sensi di legge, in base alla quale gli stessi stabiliscono le modalità di edificazione lungo il confine ovvero in aderenza (in tal caso le pareti degli edifici poste sul confine dovranno essere necessariamente cieche) o rispettando la distanza minima di mt. 10,00 tra le pareti fronteggianti (finestate e non).

Art. 9 - Distanza dai confini di proprietà e di zona

Per distanza dai confini s'intende la distanza minima tra il corpo più sporgente del fabbricato ed il limite di proprietà più vicino; sono esclusi, tra i corpi sporgenti di cui sopra, gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi e dei balconi aperti non superiori a ml. 1,50.

Ad eccezione delle ZTO di tipo A e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PRG, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà è stabilita nella metà della distanza da osservarsi tra i fabbricati, con minimo di m. 5; salvo il caso di costruzione in aderenza.

Distanze inferiori a quelle di cui al primo comma, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso da parte del confinante debitamente registrato e trascritto ferme restando le distanze minime imposte dal Codice Civile e fatta salva la distanza minima fra i fabbricati.

Ai fini della distanza come sopra definita costituisce confine anche la linea di divisione tra zone omogenee di cui al D.M. n.1444/68 che ricade all'interno di un'unica proprietà fondiaria qualora una delle zone sia destinata ad utilizzo pubblico (ad esempio zone F, viabilità pubblica e zone C soggette a piano attuativo); negli altri casi è consentita l'edificazione a confine dei limiti di zona atteso che trattasi di un'unica proprietà che, in caso di successiva edificazione sull'altro lato del confine, sarà tenuta al rispetto delle distanze minime tra fabbricati o alla realizzazione in aderenza.

Per le singole aree inedificate site in un contesto urbanizzato e pressoché interamente edificato, classificato come zona B e comunque ricadente nella definizione di cui al D.M. 2-4-1968 n. 1444 art. 2 lettera B) e che comunque diano la possibilità di edificazione di un singolo edificio è consentito, in deroga alla distanza minima dalle strade come sopra definita, l'allineamento, se esistente, ai fabbricati risultanti lungo la viabilità pubblica o ad uso pubblico: Per allineamento si intende quello prevalente già presente nell'isolato in cui ricade il lotto di intervento.

Va in ogni caso salvaguardata una striscia, in fregio alla carreggiata stradale, della larghezza minima di ml. 1,50 per il futuro marciapiede, se inesistente. Laddove lo stesso sia esistente ed inferiore a ml. 1,50 va lasciata una distanza utile a garantirne la larghezza finita di ml. 1,50.

Le distanze dalle zone extra-agricole degli allevamenti sono così determinate:

- 500 ml. Per gli allevamenti suini e avicunicoli;
- 200 ml. Per gli allevamenti ovini e bovini.⁽¹⁷⁾

I muri di contenimento di terreno di riporto o necessari per le sistemazioni sono soggetti al rispetto della distanza dai confini quando l'altezza degli stessi superi ml. 1,20 dal piano campagna del terreno confinante. Per le sistemazioni artificiali di solo terreno vegetale (es. scarpate) l'obbligo della distanza dai confini scatta per altezze superiori a ml. 1,50.

Laddove si renda necessaria la realizzazione di scale di sicurezza antincendio o di evacuazione di tipo aperto su edifici destinati a funzioni pubbliche o collettive le stesse possono essere posizionate

a distanza dal confine di proprietà o di zona non inferiore a ml. 1,50.

Possono altresì essere realizzate sul confine con la condizione che sutale lato siano provviste di rete a maglie non superiori a cm 3x3 in filo metallico non inferiore fi 4 mm..

Tali manufatti ai fini delle distanze dai confini e tra fabbricati non vanno considerate quali costruzioni ai fini della edificazione sul fondo confinante.

Art. 10 - Distanza dalle strade

Le distanze minime dei fabbricati dalle strade, di cui al D.M. 1404/68 e al nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30/4/1992 n.285) e relativo Regolamento d'Attuazione (DPR 495/'92) si applicano al di fuori:

- del perimetro del centro abitato come definito all'art. 2, punto 2 precedente, ai sensi dell'art. 18 L. 765/67;
- dalle zone territoriali omogenee A – B –C- D – F previste dalla presente Variante.

Comunque, all'interno degli ambiti di cui al precedente comma, si applica la distanza minima inderogabile dei fabbricati dalle strade pari a mt. 5,00 fatta salva la possibilità dell'allineamento come previsto dall'art. 9 precedente.

Resta in ogni caso inderogabile la distanza minima dalle strade statali ed ex statali (intese come strade statali declassate) e provinciali ed ex provinciali (intese come strade provinciali declassate) che viene fissata pari a mt.10.

Art. 11 - Distanza dai cimiteri

Ai sensi del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n.1265, così come modificato dall'art.28 della L.166/2002, i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b)l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

Gli edifici posti in prossimità dei cimiteri, a distanza inferiore a quella di cui al precedente comma 6, fatti salvi i disposti di cui alla legge 27.10.1957 n.853, possono subire gli interventi di restauro e ristrutturazione, ivi compreso un ampliamento da finalizzarsi all'adeguamento igienico sanitario, previa autorizzazione dell'autorità sanitaria, nella misura massima del 20% del volume esistente, e comunque non più di 50 mq di Sl e sempre fino alla concorrenza dell'indice di zona, fatte salve le disposizioni contenute nell'art.28 della L.166/'02.

Art. 12 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi privati

Nel caso di edifici ad uso commerciale, direzionale, residenziale, turistico-ricettivo, sportivo e agricolo, il volume da considerarsi per la determinazione della superficie minima per parcheggi privati richiesta è quello definito all'art. 3.12 del presente Regolamento edilizio.

Nel caso di edifici ad uso artigianale/industriale il volume da considerarsi ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi pertinenziali è un volume dato dal prodotto della superficie lorda complessiva per l'altezza reale in caso di altezza interpiano fino a mt. 4,50, ovvero per l'altezza virtuale stabilita in mt. 4,50 in caso di altezze superiori.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi sono inclusi, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

TITOLO III – Procedure edilizie ed urbanistiche

Art. 13 - Provvedimenti autorizzatori

13.1 - Attività edilizia libera

Ai sensi dell'art.6 del T.U. sono eseguibili senza titolo abilitativo le seguenti tipologie di interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Sono, inoltre, considerate attività edilizie libere quelle riguardanti i lavori di scavo e riporto uniforme di terreno vegetale per uno spessore non superiore a cm.50, a scopo agricolo e/o a salvaguardia dell'assetto idrogeologico dell'area. Per tali tipi di intervento, comunque, restano salvi eventuali adempimenti verso Enti diversi.

13.2 - Denuncia di inizio attività

La denuncia d'inizio attività equivale ad autorizzazione tacita degli interventi edilizi, con salvezza di controllo da parte dei competenti uffici comunali. La DIA non è un atto autorizzatorio ma una denuncia di opere autorizzate per legge.

Ai sensi dell'art.22 del T.U. sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività, fatta salva l'acquisizione da parte del soggetto richiedente di eventuali autorizzazioni, nulla osta, pareri e permessi di competenza di altre autorità, gli interventi che, conformi agli strumenti urbanistici vigenti, non siano riconducibili a quelli elencati all'art.6 e all'art.10 del T.U., ossia le seguenti tipologie di opere:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- le opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche, comportanti alterazioni della sagoma dell'edificio;
- l'adeguamento normativo degli impianti tecnologici e delle reti idriche e fognanti interne se comportanti opere edilizie;
- la realizzazione di parcheggi pertinenziali;
- le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- le sistemazioni di impianti sportivi d'interesse comune, senza incrementi di volume;
- interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume e della sagoma, dei prospetti e delle superfici;
- mutamenti della destinazione d'uso (tranne che per gli ambiti compresi nelle zone A) con opere edilizie;
- costruzione e installazione di infrastrutture impiantistiche a rete, sia da parte di privati che di società esercenti pubblici esercizi;
- opere di demolizione, di scavi e di rinterri per la sistemazione di aree esterne;
- escavazione di pozzi per l'emungimento idrico;
- costruzione di parcheggi a raso ed aree di sosta;
- passi carrabili con rampe d'accesso a spazi pubblici.

Inoltre, sono realizzabili, in alternativa al permesso di costruire, a scelta dell'interessato, a seguito di semplice denuncia di inizio attività (c.d. superdia), in aggiunta a quelli sopra elencati, anche i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma; ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento

alla normativa antisismica; il professionista incaricato dovrà produrre adeguata documentazione grafica e fotografica che attesti l'esatta consistenza delle volumetrie esistenti; sono da considerare ammissibili, in sede di demolizione e ricostruzione, modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, che rientrino nell'ipotesi di variante non essenziale, mentre, in ogni caso, resta possibile il diverso posizionamento del fabbricato, al fine di adeguarsi alla strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distacchi e distanze. Sempre nel rispetto di sagoma e volume, si ritiene possibile variare le superfici utili, ad esempio modificando le quote di imposta dei solai, con conseguente incremento del carico urbanistico, facendo presente comunque che le modifiche apportate nell'ambito della sagoma riguardanti il n. dei piani e la variazione d'uso, dovranno rispettare lo strumento urbanistico vigente; in ogni caso, sono da considerare sempre consentiti gli aumenti di superficie dovuti all'adeguamento, in base a specifiche norme di legge, della dotazione di servizi (impianti speciali per portatori di handicap, impianti di sicurezza e simili). Per quanto concerne la dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali di cui alla L.122/1989, è opportuno che gli interventi di demolizione e ricostruzione si adeguino a tale dotazione minima, a meno che documentate motivazioni di ordine tecnico dovute, ad esempio, a problemi di accessibilità o di collegamento con la viabilità ordinaria o di inidonea struttura e consistenza del terreno, ne rendano impraticabile la realizzazione. Tale adeguamento è però obbligatorio in caso di aumenti della superficie utile e nei limiti di tale incremento. (cfr.circolare 7 agosto 2003, n.4174).

- gli interventi ora sottoposti a permesso di costruire, se sono specificatamente disciplinati dai piani attuativi che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. L'atto di ricognizione di cui innanzi può essere richiesto dal privato che ne abbia interesse, in tal caso il Consiglio Comunale deve esprimersi entro 60 gg., trascorsi i quali l'atto di ricognizione è assunto dal dirigente competente in materia urbanistica con propria disposizione sulla base di apposito parere rilasciato dal servizio urbanistica di programma;
- le nuove edificazioni in diretta esecuzione di strumenti urbanistici recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Per le categorie di intervento sopra citate, le quali ai sensi della L.443/2001 possono essere realizzate con semplice D.I.A. in alternativa alla richiesta di permesso di costruire, nulla è innovato riguardo all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, la cui determinazione è demandata al progettista sulla base delle modalità di calcolo e delle tariffe determinate dal Comune (vedi Appendice: "Modalità di calcolo degli oneri concessori").

Le varianti in corso d'opera, di natura essenziale, di interventi realizzati con d.i.a. comportano una nuova denuncia con le medesime modalità della precedente, sempre che anche le opere oggetto di varianti rientrino nelle categorie di opere eseguibili con tale forma autorizzativa tacita.

Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire e i completamenti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano le destinazioni d'uso negli interventi anche in zona A, non appartengono a categoria edilizia sottoposta a permesso di costruire, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

I termini di validità e di decadenza della d.i.a sono gli stessi prescritti per i permessi di costruire in applicazione dell'art. 23, comma 1 del TU.

13.3 - Permesso di costruire

Il permesso di costruire è l'atto amministrativo comunale, a titolo oneroso, che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente R.E..

Sono subordinati a permesso di costruire, ai sensi dell'art.10 del T.U., gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. In particolare:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di totale demolizione con ricostruzione di manufatto edilizio dissimile da quello preesistente;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume e della sagoma, dei prospetti e delle superfici e che, limitatamente agli ambiti compresi nelle zone A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Il permesso di costruire è personale, con validità esclusiva per il soggetto privato o la persona giuridica cui è intestato ed è rilasciato al proprietario dell'immobile (terreno su cui edificare e fabbricato da autorizzare) o a chi abbia titolo per richiederlo.

Esso può essere, ai sensi dell'art. 11 del T.U., trasferito ad altri soggetti, quali gli acquirenti dell'immobile da autorizzare, gli eredi o gli aventi causa del titolare della concessione, a favore dei quali sia intervenuto il trasferimento dei diritti reali sull'area interessata dall'intervento concesso. Il trasferimento della titolarità della concessione non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

La validità del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 15 del T.U., è non superiore a tre anni, dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso permesso.

Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

Si ha la decadenza del permesso di costruire nel caso in cui si verificano le seguenti circostanze:

- a) i lavori non vengano iniziati entro un anno dalla comunicazione del rilascio;
- b) i lavori non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, dove per ultimazione va inteso il completamento delle opere in modo tale da potere conseguire utilmente la certificazione dell'agibilità dei manufatti edilizi concessi;
- c) in mancanza delle condizioni di inizio o di compimento dei lavori, di cui ai precedenti punti a) e b), siano intervenute nuove prescrizioni urbanistiche contrastanti con la concessione.

Il permesso di costruire può essere prorogato, per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del titolare del permesso, prima della scadenza del tempo utile per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori di cui alle lettere a) e b) precedenti, ai sensi dell'art. 15, c. 2° e 3° del T.U.E.”

Il provvedimento di annullamento del permesso di costruire viene adottato quando si accerti che il rilascio dello stesso è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e del presente regolamento edilizio nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso permesso.

Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio del permesso di costruire, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime.

In via eccezionale, nei casi non dolosi di errata rappresentazione dello stato dei luoghi o di erronee valutazioni in sede istruttoria o di rilascio del permesso, si può procedere alla revoca del permesso, con effetti dal momento del provvedimento.

Nel corso della validità del permesso di costruire possono essere richieste varianti modificative o integrative del progetto delle opere originariamente concesse, purchè compatibili con eventuali nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie subentrate nelle more.

Se, a giudizio dell'ufficio, trattasi di lavori di una certa consistenza, anche in rapporto al periodo mancante alla data di scadenza del permesso, il nuovo termine utile per l'ultimazione dei lavori, di anni tre, decorre dal rilascio della variante.

Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alla disciplina del P.R.G. e del R.E., ai sensi dell'art. 14 del T.U., esclusivamente per edifici e impianti pubblici e d'interesse pubblico.

Le opere edilizie eseguite in assenza del permesso di costruire, in parziale o in totale difformità da esso, ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge. Il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli eventualmente adottati, al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso di costruire 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.

I permessi di costruire urbanistici, cioè quelli relativi a progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono rilasciati, nell'osservanza delle norme di P.R.G. e del presente R.E., previa stipula di convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fideiussorie. I permessi urbanistici sono equivalenti ai permessi edilizi convenzionati.

I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati.

Tali permessi urbanistico-edilizi possono essere concessi in variante degli strumenti urbanistici, se le intese di programma vengono approvate all'unanimità attraverso conferenze di servizio, con la partecipazione di legittimi rappresentanti del Comune interessato all'intervento, dell'ente Regione o Provincia competente all'approvazione degli strumenti urbanistici o loro varianti, nonché degli enti abilitati ad esprimere i pareri prescritti.

Sono fatte salve le disposizioni regionali in materia di approvazione di piani urbanistici e loro varianti.

Per le attività edilizie della pubblica amministrazione si procede ai sensi dell'art. 7 del T.U. citato.

Art. 14 - Il contributo di costruzione

Il rilascio del permesso di costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, co.1 del T.U. e di equivalenti prescrizioni della legge urbanistica regionale, ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi del successivo art. 17, co. 1, 2 e 3, riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola e l'edilizia convenzionata, con le modalità dell'art. 18 del T.U. disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme regionali.

Il contributo di costruzione per opere e impianti non destinati a residenza è disciplinato dall'art. 19 del T.U. citato, o da equivalente norma regionale.

Il contributo di costruzione è commisurato, ai sensi dell'art. 16, co.3 e seguenti del T.U. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento.

Nel caso di piani urbanistici attuativi o similari e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati sostituiti dal costo delle urbanizzazioni da eseguirsi direttamente da parte del richiedente il permesso di costruire nella misura non superiore all'85% del contributo per l'urbanizzazione primaria. In ogni caso sono dovuti il 15% del contributo per le urbanizzazioni primarie e il 100% del contributo per le urbanizzazioni secondarie e quello commisurato al costo di costruzione.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In Appendice è riportata la modalità di calcolo del contributo di costruzione.

Art. 15 - Sportello Unico per l'Edilizia

L'ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, costituito con Del.ne di G.C. n.197 dell'8.08.'03, ai sensi del co.1 dell'art. 5 del T.U. in materia d'interventi edilizi, è deputato:

- a svolgere le funzioni di cui alle lettere a), b),c), d) ed e) del co.2 dell'art. 5 del TU. citato, con riferimento a: ricezione delle domande di concessione e delle d.i.a.; informazioni su procedimenti e svolgimento delle procedure delle pratiche edilizie; provvedimenti in ordine all'accesso ai documenti; rilascio di certificazioni attestative in materia urbanistico-edilizia; rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;
- ad acquisire, anche con la promozione di conferenze di servizio, autorizzazioni, certificazioni e nulla osta di enti esterni necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi e dell'utilizzazione dei manufatti edilizi, ai sensi del co.4 dello stesso art. 5 del TU.

Art. 16 – Sportello Unico per le Attività Produttive

Soppresso (emendamento approvato con Del. C/C n.40 del 18.05.'06)

Art. 17 - Le modalità di richiesta degli atti autorizzativi

Le richieste per il rilascio dei permessi di costruire vanno inoltrate in bollo al Comune secondo le modalità contemplate negli articoli 20, 21 e 23 del T.U. (D.P.R. n. 380 /2001).

Gli elaborati progettuali, allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, quali: architetti, ingegneri, geologi, dottori in agraria, geometri, periti edili, periti, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.

Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

17.1 - Permesso di costruire

Può richiedere il rilascio del permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo, in applicazione dell'art. 11 del TU. (D.P.R. n. 380/2001)

Il titolo di legittimazione alla richiesta va attestato con certificazione della conservatoria dei registri immobiliari, con copia autenticata del contratto d'acquisto.

La domanda di rilascio del permesso di costruire, va inoltrata all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, da parte del soggetto avente titolo, ai sensi del precedente punto. Essa va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione.

Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del permesso di costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare, l'indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del

progetto architettonico, il tutto come da modello allegato al presente regolamento. In Appendice è riportato l'elenco dei documenti da allegare alla domanda di permesso di costruire.

17.2 - Denuncia inizio attività

La denuncia di inizio attività (d.i.a.) va inoltrata all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, dal soggetto titolare del bene o avente titolo a disporre di esso nelle forme di legge. La stessa va sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori.

La data di inoltro è quella di acquisizione al protocollo del Comune.

In Appendice è riportato l'elenco dei documenti da allegare alla DIA.

Art. 18 - I procedimenti istruttori

I procedimenti istruttori delle domande di permessi di costruire e delle denunce d'inizio attività, che decorrono dalla data di acquisizione dell'istanza al protocollo comunale dell'ufficio dello sportello unico, sono, ai fini delle modalità e della tempistica, quelli prescritti dall'art. 20 e dall'art. 23 del T.U. materia edilizia (DPR n. 380/2001), oltre che dalle disposizioni della legge urbanistica regionale cui il Comune è soggetto.

18.1 - Permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia secondo le modalità riportate al comma 1 dell'art.20 del T.U.E.

Il nominativo del responsabile del procedimento va comunicato al richiedente, a cura del predetto ufficio dello sportello unico, entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Il responsabile del procedimento procede quindi all'istruttoria di merito, secondo l'ordine cronologico di presentazione delle istanze, iniziando dalla verifica della completezza degli elaborati, per i quali può, qualora sia necessario apportare modifiche di modeste entità rispetto al progetto presentato, richiedere tali modifiche entro lo stesso termine di 60 giorni fissato al comma 3 dell'art.20 del T.U.E. Su tali proposte di modifica l'interessato si pronuncia nei 10 giorni dalla richiesta d'integrazione documentale, e, ove concordi, provvede ad integrare la documentazione nei 15 giorni successivi. La richiesta di integrazioni produce la sospensione del termine, fino al relativo esito, della decorrenza dei 60 giorni specificata al precedente punto.

Il termine utile predetto dei 60 giorni può essere interrotto per una sola volta in caso di richiesta di documentazione integrativa che non risulti già nella disponibilità del Comune o acquisibile autonomamente dallo stesso.

L'istruttoria deve essere conclusa entro 60 giorni (nel caso di progetti particolarmente complessi, vedi co. 8 dell'art. 20 del T.U., tali tempi vengono raddoppiati) decorrenti dalla data di protocollo della domanda o, in caso di richiesta di documentazione integrativa, dalla data del ricevimento di tale documentazione. L'istruttoria si conclude con la redazione di una esauriente relazione contenente valutazioni relative alla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed edilizia del Comune, oltre che alle norme nazionali e regionali vigenti in materia edilizia.

L'istruttoria deve essere condotta secondo i principi di trasparenza e di sollecitudine, per cui i pareri degli altri enti possono acquisirsi indicando apposite conferenze di servizio, ai sensi dell'art. 14, 14-bis, 14-ter e 14quater della legge n.241/1990 e successive integrazioni o di equivalenti norme regionali, fermo restando che nel termine utile dei 60 giorni vada acquisito anche il parere della Commissione edilizia, nei casi in cui tale parere sia prescritto dal presente Regolamento Edilizio.

Il dirigente tecnico responsabile, una volta ricevuta la citata relazione motivata del responsabile del procedimento, entro i successivi 15 giorni, emette il provvedimento finale

consistente nel rilascio o diniego del permesso di costruire, fermo restando gli obblighi in ordine agli oneri concessori dovuti.

In caso di decorso infruttuoso del termine di cui sopra, l'interessato può intraprendere la procedura di cui all'art.21 del T.U.E. (intervento sostitutivo regionale).

18.2 - Denuncia inizio attività

Le procedure istruttorie relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio della d.i.a. sono quelle prescritte dall'art. 23, co.5, 6 e 7 del TU. (D.P.R. n. 380 /2001), nonché dalle norme regionali in materia.

Esse consistono, ai sensi del co.5 del citato art. 23, nell'accertamento, entro e non oltre il termine di inizio lavori (almeno 30 giorni dalla denuncia), della completezza della documentazione prescritta e nella verifica:

- della ricorrenza delle condizioni per cui l'intervento è ammissibile con la d.i.a.;
- dell'esistenza dei pareri e nulla osta di altri uffici, eventualmente necessari, della rispondenza delle opere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali.

Ove l'accertamento dia esito negativo, entro il medesimo termine, il Comune comunica all'interessato il divieto a dare corso ai lavori, con salvezza di accertamenti dopo l'utile inizio dei lavori, che, se negativi, produrranno la disposizione di sospensione dei lavori e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, lo stesso interessato non abbia provveduto a conformare l'attività alla normativa vigente, nei termini assegnati dall'amministrazione stessa, mediante la riproposizione di una nuova DIA.

Qualora l'intervento oggetto della denuncia, ai sensi del co.3 del citato art. 23, sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete ad uffici esterni, o, in via di delega, allo stesso Comune, il termine minimo di 30 giorni per l'utile inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. Nel caso di vincolo paesaggistico, oltre ad attendere i 30 giorni minimo dal parere ambientale, il denunciante dovrà comunque attendere il nulla osta della Soprintendenza ai M.A. e B.A.. In caso di esito non favorevole dell'acquisizione del parere prescritto, secondo i procedimenti indicati dall'art. 23, commi 3° e 4°, ultimo periodo del T.U.E., la denuncia è priva di effetti.

Con salvezza di quanto prescritto al precedente punto, ove nei trenta giorni successivi all'acquisizione al protocollo comunale della d.i.a. non pervenga alcuna richiesta di integrazione o di chiarimenti, l'interessato può procedere utilmente all'inizio dei lavori; diversamente, tale inizio può avvenire solo dopo avere fornito, con esito positivo, la documentazione integrativa richiesta.

Art. 19 - Modalità di rilascio degli atti autorizzativi

19.1 -Permesso di costruire

Il permesso di costruire, conclusa la fase istruttoria di cui al precedente articolo, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene emesso dal Dirigente tecnico competente ai sensi dell'art. 13, co.1 del T.U. e nel rispetto dei tempi di cui all'articolo precedente.

Il permesso di costruire contiene le seguenti indicazioni:

- a) l'oggetto e il numero del permesso di costruire, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati dall'ufficio per ciascun anno;
- b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del permesso edilizio, gli estremi del titolo di legittimazione dell'intervento;

- c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del permesso di costruire;
- d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;
- e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio e le modalità dei successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposita delibera consiliare in materia;
- f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della Commissione edilizia ove previsto, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
- g) le eventuali prescrizioni costruttive;
- h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del permesso di costruire;
- i) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del permesso in ordine ai seguenti adempimenti:
 - richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo cementizio armato, approvazione del progetto strutturale delle costruzioni in comuni dichiarati sismici, nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei capi I, II e III della Parte II del T.U. in materia edilizia;
 - comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale, dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ovvero del responsabile della sicurezza, in applicazione delle norme vigenti;
 - apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, secondo la circolare del Ministero LL.PP. 1-6-1990, n. 1729/U L;
 - conservazione in cantiere di copia del permesso di costruire e del progetto grafico allegato;
 - richieste di autorizzazioni, ove necessarie agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

Al permesso di costruire vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del concessionario ai sensi dell'art. 18 del TU. citato o di norma regionale equivalente in materia.

19.2 - Denuncia inizio attività

Costituisce denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 23, co.5 del T.U., la copia della denuncia da cui risulti la data di ricevimento della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, il parere favorevole sull'intervento nel caso che questo riguardi immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, da acquisire preventivamente nelle forme previste dall'art. 23, commi 3° e 4°, ultimo periodo del T.U.E, nonché l'attestazione del progettista abilitato nelle forme di legge, ufficio dello sportello unico, non seguita da comunicazioni sospensive del Comune entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento, ai sensi dell'art. 23 del TU.

19.3 - Atti equiparati a permesso di costruire

Sono equiparati, a tutti gli effetti di legge, al permesso di costruire, con salvezza della norma regionale disciplinante la materia, i seguenti atti:

- a) la pubblicazione di accordi di programma sottoscritti in applicazione dell'art. 27 della legge n. 142/1990, conseguenti o meno alle intese di programmazione negoziata di cui alla legge n. 662/1996, ove i progetti acclusi all'accordo, abbiano il livello di definizione tecnica previsto dal presente RE per il rilascio dei permessi di costruire, e gli interventi siano compatibili con gli strumenti urbanistici comunali;
- b) la pubblicazione degli accordi di programma, richiamati alla precedente lettera a), riguardanti interventi, parzialmente o totalmente non conformi agli strumenti urbanistici, per i quali sia intervenuta determinazione unanime favorevole in sede di conferenza di servizio con la presenza dell'ente, provincia o regione, preordinato all'approvazione di tali strumenti, in quanto legittimante la conseguente variante urbanistica;
- c) l'approvazione con delibere consiliari di progetti di opere pubbliche comunali, ai sensi dell'art. 7, co. 3 del T.U. in materia edilizia, ovvero di equivalente legge regionale;
- d) l'approvazione di opere pubbliche e di interesse statale, per le quali sia intervenuta l'intesa Stato-regione ai sensi dell'art. 7 del T.U. in materia edilizia.

Art. 20 - Pareri di conformità e di compatibilità urbanistica

I pareri di conformità urbanistica sono rilasciati, in via ordinaria, nell'ambito dell'istruttoria delle pratiche edilizie.

Per i procedimenti relativi a interventi pubblici o privati con particolari caratteristiche, tipo quelli soggetti a convenzionamento, il parere di conformità urbanistica viene rilasciato dal servizio Urbanistica di Programma. Parimenti è attribuito al servizio Urbanistica di Programma il compito di rilasciare il parere di conformità o di compatibilità urbanistica per gli interventi di competenza del SUAP e per quelli in variante o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

E' possibile altresì richiedere il parere preventivo di conformità o di compatibilità urbanistica al suddetto Servizio Urbanistica di Programma prima dell'attivazione del procedimento edilizio (SUE) o di autorizzazione unica per le attività produttive (SUAP). Tale procedura è particolarmente indicata e consigliata in caso di interventi di dubbia conformità allo strumento urbanistico vigente ovvero palesemente difformi ma suscettibili di compatibilità. In questi casi, essendo necessaria la variante specifica al PRG o ad uno strumento attuativo, ovvero il permesso in deroga, il parere preventivo di compatibilità assume grande rilievo in quanto costituisce l'atto principale per la proposta di variante al PRG o di permesso in deroga e rappresenta la fonte per una corretta progettazione definitiva ed esecutiva e il primo atto, seppur non impegnativo per l'Amministrazione, per il conseguimento del provvedimento definitivo favorevole.

La richiesta del parere preventivo di conformità urbanistica o di compatibilità urbanistica deve essere inoltrata con le modalità stabilite per le certificazioni urbanistiche ed è soggetta allo stesso regime fiscale di bollo e di diritti di segreteria.

Alla richiesta deve essere allegata una relazione descrittiva dell'intervento che si vuole proporre con un elaborato plani-volumetrico di massima con l'indicazione schematica della destinazione delle aree e degli immobili ed opere che si intendono realizzare nonché la loro destinazione d'uso, il tutto nelle forme e con il grado di approfondimento di un progetto preliminare.

Art. 21 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

Potranno essere iniziate in assenza di permesso di costruire o D.I.A. :

- le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
- le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni

l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di permesso di costruire oppure con il deposito di denuncia di inizio attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.

Art. 22 - Attività provvisorie e continuative

Le attività provvisorie e continuative, la cui durata non superi comunque l'annualità, quali: campeggi liberi occasionali, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, depositi di materiali su aree scoperte, occupazione temporanea di suolo pubblico, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, accumuli di relitti e rottami, ed altre attività assimilabili alle precedenti non comportanti opere edilizie, non sono sottoposte a D.I.A., ma, non avendo le caratteristiche di attività edilizie libere di cui all'art. 6 del T.U., sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura amministrativa da rilasciarsi a cura del Dirigente dell'Area Tecnica se non diversamente disciplinato da altri regolamenti comunali, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità a norme di legge e quelle urbanistico-edilizie.

Le attività, richiamate al precedente capoverso, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, e su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporre, ove il richiedente accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e le attività si svolgano nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene ambientale prescritte dal presente R.E.

In particolare le seguenti attività sono così regolate:

- i campeggi liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, vanno localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;
- la sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, ovvero su aree private autorizzate allo scopo;
- l'installazione di manufatti trasferibili, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, nonché anche box prefabbricati per rimessa in genere, che non intralcino altre funzioni urbane di carattere permanente, da rimuovere a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune. Detti manufatti non vanno previsti su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi vengano posizionati su marciapiedi non vanno compromessi il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati oltre che a consentire il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta non deve superare i 6 mq e l'altezza va contenuta nei 3 m;
- l'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita per una superficie coperta non superiore ad un terzo dell'area disponibile, con un posizionamento che:
 - non arrechi danno al normale svolgimento del traffico;
 - consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;
 - non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;
 - l'accesso e l'uscita avvengano in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;
- depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibile da strade e spazi pubblici non sono consentiti nelle zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo per l'igiene pubblica e ambientale, previa nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale in aree industriali e artigianali, o in appositi siti destinati a discariche, secondo piani consortili;
- l'esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere, è consentita su aree indicate dal Comune, condizionatamente all'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare, nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la

pubblica incolumità, e comunque nel rispetto della destinazione d'uso della zona di P.R.G. in cui ricade;

- le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche, relativo ai requisiti della qualità urbana;
- le coperture stagionali di piscine private mediante strutture leggere rimovibili non sono soggette all'applicazione dell'indice fondiario, né all'osservanza degli altri parametri urbanistici relativi alla zona omogenea in cui esse ricadono, purchè la superficie coperta non ecceda del 30% la superficie della piscina.

Art.22 bis – Impianti serricoli.

Sono considerati impianti serricoli quelle strutture che determinano condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, lo sviluppo e la produzione di colture orto-frutticole, nonché floreali a ciclo stagionale o ininterrotto.

L'installazione degli impianti serricoli può essere autorizzata esclusivamente nelle “zone agricole” del territorio comunale, ad esclusione delle zone boscate.

Nella realizzazione delle serre non è consentito ricorrere ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o all'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano, per il relativo assemblaggio, l'esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato o semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti.

Le chiusure laterali degli impianti serricoli e la copertura dovranno essere realizzate con materiali traslucidi; sono comunque vietate soluzioni progettuali suscettibili, anche in assenza di opere, di mutamento di destinazione d'uso, ovvero soluzioni che richiedano, all'atto della dismissione dell'impianto, attività di demolizione e non di semplice smontaggio.

Per gli impianti serricoli non si applica il rispetto del limite di densità fondiaria o di rapporto di copertura per il quale resta comunque stabilito un limite massimo del 50% del fondo rustico solo nel caso di serre fisse.

La distanza dai confini non può essere inferiore a metri 1,50 dai fondi finitimi, a metri 5 dalla viabilità pubblica, a metri 5 da eventuali fabbricati di pertinenza di altri fondi. E' possibile l'installazione sul confine di proprietà previa autorizzazione del confinante resa sotto forma di atto notorio.

La realizzazione degli impianti serricoli per colture a ciclo stagionale è libera, quella degli impianti serricoli a ciclo continuo è soggetta a permesso di costruire.

Art. 23 - Certificati di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda ai sensi dell'art.30, comma 3, del T.U. sull'edilizia. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Il certificato di destinazione urbanistica specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, l'esatta ubicazione dell'area, la zona omogenea di piano, la destinazione funzionale, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste, gli eventuali vincoli ambientali e paesistici.

TITOLO IV – Commissione Edilizia Comunale

Art. 24 - Funzioni della Commissione Edilizia

Il Comune intende avvalersi nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio della Commissione edilizia comunale.

La C.E.C. è organo consultivo di ausilio all'autorità comunale in materia edilizia e urbanistica.

Essa esprime pareri sulle materie specificate nei punti successivi.

Il parere della Commissione edilizia ha valore meramente consultivo.

Art. 25 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

Il parere della Commissione Edilizia è dovuto per:

- i progetti comportanti il rilascio dei permessi di costruire e varianti che modificano l'aspetto esteriore dei fabbricati, ad esclusione dei completamenti;
- i progetti riguardanti le attività produttive che pervengono, quindi, tramite SUAP, sia per quanto concerne quelle soggette a permesso di costruire che quelle soggette a DIA, ossia le insegne o impianti pubblicitari
- gli atti di annullamento di permessi di costruire, se esplicitamente richiesto dal dirigente o dal responsabile comunale del provvedimento;
- interventi soggetti a DIA per i quali sia necessario acquisire il parere ambientale;
- i progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico, ancorché autorizzati con determinazioni equivalenti a permessi di costruire edilizi o urbanistici;

Il parere espresso dalla CEC non è vincolante per l'autorità che emette il provvedimento edilizio.

Il parere della CEC si deve formare sulla base della relazione istruttoria redatta dall'ufficio comunale cui è affidato il procedimento edilizio che non può essere oggetto di discussione da parte della stessa CEC se non per gli aspetti di competenza della stessa CEC.

La CEC si esprime sulle caratteristiche dei progetti che riguardano:

- l'aspetto estetico-architettonico nel suo insieme e nei singoli particolari, delle opere edilizie, dalla composizione volumetrica, alla caratteristica della copertura, alla disposizione e dimensione delle forature, al disegno delle modanature, marcapiani, cornicioni, aggetti, parapetti, ringhiere, ornate, architravi, ai materiali e colori dei rivestimenti delle pareti, degli infissi esterni, delle ringhiere e parapetti;
- l'aspetto estetico ed i materiali delle recinzioni, delle sistemazioni delle aree di pertinenza dei fabbricati, delle essenze arboree, degli elementi di arredo dei giardini e delle aree esterne in generale, delle pavimentazioni delle aree esterne;
- le caratteristiche grafiche dei progetti e la loro completezza ai fini di una corretta interpretazione delle caratteristiche architettoniche ed estetiche delle opere da realizzare;
- il corretto inserimento ambientale delle opere, nelle forme e con i limiti di cui alle disposizioni regionali vigenti in materia ambientale (vedi L.R. 16/96 ed eventuali succ. modific.).

La CEC si esprime altresì, attraverso il componente esperto in geologia, circa la fattibilità dell'intervento dal punto di vista geologico-idrologico-geotecnico, verificando la compatibilità delle opere alle condizioni idro-geologiche dell'area di sedime come rilevabili dagli atti tecnico-geologici allegati agli strumenti urbanistici vigenti, ai piani dell'Autorità di Bacino, alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, nonché alla relazione geologico-geotecnica allegata al progetto. In tal senso la CEC ha facoltà di richiedere integrazioni documentali alla relazione geologica e approfondimenti delle indagini geologiche svolte al fine di accertare la effettiva fattibilità delle opere sotto tale aspetto..

La CEC non può in alcun caso esprimersi sui parametri urbanistico-edilizi del progetto che sono di esclusiva competenza dell'ufficio cui è assegnato il procedimento edilizio, né ha competenze in materia di regolarità formale dei procedimenti e degli atti amministrativi allegati al progetto.

La CEC non deve essere interpellata nell'ambito di procedimenti di formazione di strumenti e piani urbanistici, fatti salvi i casi di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche che abilitano, una volta approvati, alla realizzazione di opere attraverso i procedimenti di super-DIA, ossia quelli riguardanti nuovi volumi, nel qual caso il responsabile del procedimento di formazione del piano attuativo ha facoltà di richiedere il parere alla CEC. In quest'ultimo caso la CEC si esprime esclusivamente circa i contenuti delle soluzioni planivolumetriche prospettate, valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei piani attuativi proposti con particolare riferimento all'esposizione dei fabbricati, alle dotazioni di arredo urbano, alle sistemazioni delle aree pubbliche e private, per quanto può essere previsto in tali progetti urbanistici, nonché all'inserimento ambientale dell'intervento urbanistico nel suo complesso.

Art. 26 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia Comunale è composta da sette membri effettivi, nominati dal Consiglio Comunale, entro trenta giorni dal suo insediamento.

Alle riunioni della stessa partecipa, senza diritto di voto, un funzionario comunale, indicato dal Dirigente dell'Area Tecnica, che svolge funzioni di Segretario della Commissione.

La Commissione edilizia ha, quindi, la seguente composizione:

- un architetto,
- un ingegnere,
- un geologo,
- un geometra,
- un rappresentante dell'A.N.C.E. Molise (Associazione Nazionale Costruttori Edili Molise)
- un agronomo
- un laureato in scienze ambientali.

Ai sette membri effettivi sopra elencati si aggiunge un architetto o un ingegnere o un geometra o un agronomo o un forestale, esperto in tutela dei beni paesaggistico-ambientali e in possesso di comprovata pluriennale esperienza, o un laureato in scienze ambientali, che integra la composizione della Commissione edilizia così come previsto dalla L.R.16/96.

Il presidente viene nominato dalla stessa Commissione in occasione della prima seduta fra uno dei suoi membri.

I membri vanno scelti tra terne di professionisti indicati dai rispettivi ordini entro trenta giorni dalla richiesta del Comune, decorsi i quali l'Amministrazione provvede autonomamente.

Per il laureato in scienze ambientali, non esistendo il relativo Ordine professionale, la scelta potrà essere fatta dal Consiglio Comunale all'interno dell'elenco dei periti esperti ambientali disponibile presso la Camera di Commercio.

I membri della Commissione edilizia restano in carica per la durata di anni due al termine dei quali decadono automaticamente senza possibilità di proroga; la commissione decade altresì contestualmente con lo scioglimento del Consiglio Comunale o con la decadenza dalla carica del Commissario Straordinario. Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive, decadono dopo cinque assenze consecutive non giustificate, e sono surrogati non oltre 15 giorni dalla dichiarazione di decadenza. Pari condizioni si prevedono per i membri subentranti, nominati con il medesimo criterio di quelli sostituiti. Per le incompatibilità valgono le disposizioni dello statuto comunale in materia di nomine.

Art. 27 - Modalità di funzionamento della C.E.

La Commissione edilizia, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce presso la sede del Comune per non meno di una seduta al mese, per l'esame e l'espressione di pareri sulle istanze dei permessi di costruire istruiti dall'ufficio tecnico comunale, nonché sugli atti di natura edilizia e urbanistica rientranti nelle sue competenze, ai sensi del precedente punto.

Il parere va espresso all'atto della seduta e trasmesso agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio del permesso di costruire, prescritto dal presente Regolamento edilizio.

Il Segretario della Commissione Edilizia cura:

- le convocazioni della Commissione disposte dal Presidente;
- la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
- l'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della C.E. in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo di trasmissione delle stesse da parte dell'ufficio dello sportello unico per l'edilizia;
- la vidimazione degli atti amministrativi e tecnici trasmessi alla Commissione;
- la sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio dello sportello unico per l'edilizia o al Dirigente dell'UTC preposto al rilascio dei permessi di costruire, ovvero ad altri uffici comunali che abbiano richiesto pareri su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
- la sollecita trasmissione all'ufficio dello sportello unico per l'edilizia di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della C.E., la verbalizzazione dei sopralluoghi che la C.E. decida di effettuare per l'acquisizione di elementi indispensabili per l'espressione di pareri.

Per la validità delle riunioni della C.E. è necessaria la presenza della metà più uno dei membri della Commissione e che gli stessi siano venuti a conoscenza dell'indispensabile convocazione da parte del Presidente, anche in via breve a mezzo fax o telegramma con almeno 24 ore di anticipo.

Le riunioni vanno preventivamente concordate con cadenza temporale e costante.

L'esame dei progetti è preceduto da una sintetica illustrazione del Presidente o del membro relatore dallo stesso prescelto, sulla scorta delle relazioni istruttorie trasmesse dal responsabile del procedimento. L'espressione del parere viene assunta a maggioranza dei presenti, con prevalenza, in caso di parità, di quello del Presidente. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno verbalizzate.

Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della C.E. che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative.

Gli autori dei progetti possono, su richiesta loro o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.

Per progetti edilizi e urbanistici di particolare complessità e rilevanza, la Commissione può avvalersi della consulenza del dirigente tecnico comunale del settore interessato.

In caso di istruttoria negativa da parte della struttura tecnica l'oggetto di tale istruttoria non può essere sottoposto all'esame della Commissione edilizia. La stessa struttura può avvalersi, per i casi dubbi della consulenza della Commissione edilizia.

Il parere della Commissione Edilizia non è comunque vincolante restando la responsabilità circa il provvedimento finale in capo al tecnico istruttore ed al soggetto, Dirigente o delegato, che lo rilascia.

TITOLO V – Disciplina della fase di esecuzione, collaudo dei lavori e procedure per il rilascio dell'agibilità degli edifici

Art. 28 – L'esecuzione degli interventi

Tutti gli interventi formalmente autorizzati con permessi di costruire o permessi urbanistici, ovvero soggetti a d.i.a., nonché quelli assentiti o autorizzati con determinazioni equivalenti a permessi edilizi o urbanistici secondo le prescrizioni riportate nel precedente art. 9, sono soggetti ad una serie di adempimenti, da parte dei titolari, durante la fase attuativa.

Tali adempimenti possono essere così sintetizzati:

Comunicazione allo Sportello Unico da parte del soggetto titolare dell'atto autorizzativo, a mezzo lettera, della data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi. La comunicazione va sottoscritta anche dal tecnico abilitato incaricato della direzione dei lavori e dall'impresa esecutrice dei lavori e deve contenere:

- a) gli estremi del deposito del progetto strutturale, sottoscritto dal progettista e vistato dal direttore dei lavori per accettazione, ai sensi dell'art. 65 del TU., nel caso di opere in ca., c.a.p. o in acciaio, e gli estremi dell'approvazione da parte del competente ufficio regionale del progetto strutturale delle opere in quanto ricadenti in zone dichiarate a rischio sismico, ai sensi dell'art. 93 del TU.
- b) i dati personali o la convalida di quelli già trasmessi con l'istanza del permesso di costruire, del direttore dei lavori e dell'impresa appaltatrice, abilitata nelle forme di legge, cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori; è necessario precisare, nel caso di non affidamento a terzi, che le opere verranno eseguite in economia direttamente dal titolare dell'atto autorizzativo;
- c) autorizzazioni comunali per occupazione di suolo pubblico e per allacciamenti fognari, e nulla osta degli enti esercenti pubblici servizi, se interessanti i lavori;
- d) planimetria quotata in scala 1:100, se non compresa negli elaborati progettuali allegati all'atto autorizzativo, da cui risultino le linee di confine con le aree pubbliche e di uso pubblico, i punti di linea e di livello dei costruendi manufatti rispetto alle quote degli spazi pubblici o di campagna se le aree di intervento non sono urbanizzate, nonché le quote d'immissione nelle fogne pubbliche e di allacciamento all'acquedotto pubblico.
- e) La documentazione di cui all'art. 3, comma 8° del D. Lgvo n. 494/96;

Il Comune, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto precedente, ha facoltà di chiedere la verifica sul terreno dei punti fissi altimetrici e planimetrici e degli allineamenti, da effettuarsi o direttamente da tecnici comunali, o sotto la direzione di questi da personale tecnico dell'impresa esecutrice o, da professionisti all'uopo incaricati dal titolare del permesso edilizio, redigendo regolare verbalizzazione, in contraddittorio, delle operazioni e del loro esito.

Ove il Comune non provveda a quanto e nel tempo prescritti dal precedente punto, i lavori autorizzati possono avere regolare inizio, rimanendo responsabile il direttore dei lavori in solido con l'impresa esecutrice, sulle operazioni effettuate in ordine alla determinazione sul terreno dei punti fissi e delle quote d'imposta dei manufatti edilizi riferiti a capisaldi o alle quote degli spazi pubblici al contorno.

Il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento, il direttore dei lavori e il costruttore sono, ognuno per le proprie competenze, responsabili dell'andamento dei lavori, della conformità delle opere al progetto autorizzato e alle previste tipologie edilizie, anche ai fini di lesioni di danni soggettivi prodotti a terzi. Gli stessi debbono porre in essere tutti gli accorgimenti per assicurare l'incolumità e le condizioni igieniche delle maestranze ai sensi delle norme prescritte dai D.Lgs. n. 626/1994 e n. 494/1996 e della legge n. 46/1990 relativamente alle norme di sicurezza richiamate al capo V della Parte II del TU. in materia edilizia.

I cantieri vanno gestiti, recintati e tenuti sgombri da materiali pericolosi e dannosi per la salubrità dell'ambiente di lavoro, con piena responsabilità dell'appaltatore. Le recinzioni devono essere solide

e di altezza non inferiore a 2 m e comunque idonee a garantire l'incolumità delle persone e delle cose che ricadono nelle adiacenze, adottando le varie forme di segnaletica prescritta.

Il titolare dell'atto autorizzativo, 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.

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.

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.

Nel caso di interventi in zone storiche o di particolare pregio ambientale, le recinzioni vanno eseguite secondo un progetto definito per materiali, forma e dimensioni delle pannellature, da presentare e concordare con i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai fini della compatibilità con il contesto urbano.

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.

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.

Nel caso di demolizioni, i materiali di risulta debbono essere allontanati e, previa bagnatura, portati a rifiuto con tutti gli accorgimenti atti a evitare la produzione di polvere nell'ambiente; il trasporto a rifiuto va effettuato secondo le modalità e le prescrizioni previste, in rapporto alla loro classificazione di rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi, dalle norme vigenti in materia. Ove le demolizioni riguardino aree urbanizzate o adiacenti a spazi pubblici, le zone di cantiere vanno protette con idonee schermature per evitare la dispersione di polveri all'esterno. Nel corso d'eventuali sospensioni dei lavori, il cantiere deve conservare le condizioni di sicurezza e d'igiene all'interno e lungo il perimetro di recinzione dello stesso, prescritte dalle norme in materia. Sono vietati depositi o accatastamenti di materiali, anche temporanei, su suolo pubblico, se non specificamente autorizzati dal Comune. Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere vanno tenuti, per tutta la durata dei lavori, costantemente puliti. E' vietato buttare da ponteggi di servizio e da ambienti interni di cantiere su spazi d'uso o collettivo materiali di ogni genere.

Se nel corso dei lavori di scavo o di demolizione si rinvenissero materiali o tracce di opere, che possono far ritenere trattarsi di cose d'interesse storico, artistico e archeologico, il direttore dei lavori e il titolare del permesso di costruire devono far sospendere i lavori senza alterare lo stato dei luoghi e dare immediata comunicazione al Comune dei ritrovamenti, che ne dà sollecita informazione alle competenti soprintendenze, cui competono, ai sensi del D.lgs. n. 490/1999, il nulla osta sul prosieguo ovvero le determinazioni sugli adempimenti necessari per il compimento delle opere.

Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere valgono a determinare l'effettivo inizio dei lavori ai soli fini del rispetto dei termini previsti dal provvedimento edilizio.

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.

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.

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.

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 Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

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.

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antiinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antiincendio, 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.

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 minime di mt. 0,70 x 1,00 con l'indicazione degli estremi del permesso di costruire o della DIA, del titolare, 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.

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.

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. Il Dirigente dell'Unità operativa competente tanto dell'amministrazione comunale quanto dell'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

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.

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.

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.

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. 29 – Obblighi del committente o del responsabile dei lavori

Ai sensi del Decreto legislativo n.494/1996, come modificato dal D.Lgs. n.276/2003, il committente o il responsabile dei lavori, nella fase di progettazione dell'opera, ed in particolare al momento delle scelte tecniche, nell'esecuzione del progetto e nell'organizzazione delle operazioni di cantiere, si attiene ai principi e alle misure generali di tutela di cui all'articolo 3 del decreto legislativo n. 626 del 1994. Al fine di permettere la pianificazione dell'esecuzione in condizioni di sicurezza dei lavori o delle fasi di lavoro che si devono svolgere simultaneamente o successivamente tra loro, il committente o il responsabile dei lavori prevede nel progetto la durata di tali lavori o fasi di lavoro. Il committente o il responsabile dei lavori, nella fase della progettazione dell'opera, valuta i documenti di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del D.Lgs.494/1996.

Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanea, il committente o il responsabile dei lavori, contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione, designa il coordinatore per la progettazione in ognuno dei seguenti casi:

a) nei cantieri la cui entità presunta è pari o superiore a 200 uomini - giorno;

b) nei cantieri i cui lavori comportano i rischi particolari elencati nell'allegato II del D.Lgs.494/1996; in tali casi, il committente o il responsabile dei lavori, prima dell'affidamento dei lavori, designa il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, che deve essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 10 del D.Lgs.494/1996.

Tale disposizione si applica anche al caso in cui, dopo l'affidamento dei lavori a un'unica impresa, l'esecuzione dei lavori o di parte di essi sia affidata a una o più imprese.

Il committente o il responsabile dei lavori, qualora in possesso dei requisiti di cui all'articolo 10 citato, può svolgere le funzioni sia di coordinatore per la progettazione sia di coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

Il committente o il responsabile dei lavori comunica alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori; tali nominativi devono essere indicati nel cartello di cantiere.

Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori a un'unica impresa:

a) verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione ai lavori da affidare, anche attraverso l'iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato;

b) chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;

b-bis) chiede un certificato di regolarità contributiva. Tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'Inps e dall'Inail, per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva;

b-ter) trasmette all'amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere b) e b-bis). In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

Art. 30 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori

Per ultimazione dei lavori s'intende:

-per gli interventi di nuova costruzione, per le ricostruzioni edilizie, con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e, in generale, per i progetti autorizzati con permesso di costruire: l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere;

-per gli interventi eseguiti a seguito di dia.: l'esecuzione di tutte le opere denunciate;

-per le opere infrastrutturali: il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzazione dell'opera.

Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento edilizio, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente può verificare, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo (permesso di costruire) o d.i.a., redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori.

L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo sportello unico per l'edilizia del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del permesso di costruire dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.

Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del permesso di costruire, prima della richiesta di agibilità il concessionario, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:

- al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del T.U. (ex lege n. 1086/1971), per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
- al certificato di conformità, da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, dei manufatti ai sensi dell'art. 62 del T.U., per le opere ricadenti nei Comuni dichiarati sismici;
- al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con dia;
- al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 117 del T.U., per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.

La comunicazione di inizio e fine lavori dopo i termini di validità comporta l'invio di tali atti sotto forma di autodichiarazione nei modi previsti dal D.P.R. n. 445/00 a firma delle figure interessate. Resta salva la possibilità da parte del Comune di verificare lo stato dei lavori mediante sopralluogo.

Art. 31 - Requisiti di agibilità degli edifici

31.1 - Edifici ad uso abitativo

L'utilizzazione degli edifici è subordinata, ai sensi dell'art. 24 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) al rilascio da parte del Comune del certificato di agibilità, che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza risparmio energetico e igiene e salubrità degli edifici e degli impianti in essi installati.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.

Tale certificato va richiesto dal proprietario dell'edificio, a pena di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 24 del T.U.E., per i seguenti interventi edilizi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, ampliamenti;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni sopra richiamate al Punto precedente.

Per tali opere edilizie il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ne ha titolo o i suoi successori o aventi causa, devono richiedere, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, il certificato di agibilità dell'ufficio comunale dello sportello unico, corredata dalla documentazione tecnico amministrativa elencata in Appendice.

Tale documentazione va presentata in tutto o in parte in rapporto alle effettive esigenze e alla natura dell'opera edilizia.

L'istruttoria della richiesta di agibilità e il rilascio del certificato di agibilità da parte del dirigente o responsabile del competente ufficio del Comune vanno operati nel tempo perentorio di 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, previa eventuale ispezione dell'edificio; diversamente l'agibilità s'intende acquisita se il parere sulla conformità alle norme igienico-sanitarie è certificato dall'ASL competente, altrimenti, in caso di autoattestazione, il termine di formazione del silenzio assenso è di 60 giorni (art. 25, co. 4 del T.U.).

I predetti termini possono essere interrotti una sola volta e comunque entro 15 giorni dall'istanza, per richiesta da parte del Comune, di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità

dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tale caso tali termini ricominciano a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.

In sede istruttoria vanno verificati la conformità urbanistica e edilizia delle opere, anche mediante sopralluogo, la completezza delle certificazioni e attestazioni allegate all'istanza in rapporto alle norme richiamate nel presente R.E. e nel T.U.E..

E' comunque salva la potestà del Comune di dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 26 del T.U. citato e dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934.

31.2 - Edifici ad uso diverso da quello abitativo

L'agibilità degli edifici destinati ad uso diverso di quello abitativo, consistente nell'autorizzazione del Comune a utilizzare i manufatti per le rispettive e specifiche funzioni cui l'opera è destinata, si consegue con le stesse modalità del precedente articolo, essendo il relativo certificato di agibilità disciplinato dallo stesso art. 24 del T.U.

Per gli edifici non residenziali non è consentita l'auto attestazione di conformità alle norme igienico-sanitarie di cui all'art. 20, co.1 dei TU.

La verifica della completezza formale della documentazione spetta al competente ufficio comunale abilitato al rilascio della certificazione.

I tempi istruttori e le modalità di rilascio del certificato di agibilità sono gli stessi prescritti dall'art. 25 del T.U. citato.

Il rilascio dell'agibilità fa salvo comunque eventuali altre Autorizzazioni, N.O. o certificazioni di altra natura e di competenza di altri Enti che necessitano per l'effettivo uso dell'immobile.

31.3 – Rilascio e diniego del certificato di agibilità. Dichiarazione di inagibilità

Il rilascio o il diniego dell'autorizzazione da parte del competente ufficio tecnico comunale deve avvenire entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, ritenendosi automaticamente accolta se il Comune non dà alcun esito entro gli stessi 30 giorni dall'inoltro dell'istanza.

Anche con la formazione del silenzio assenso, il Comune può, tuttavia, procedere ad ispezionare lo stato dei luoghi e, sulla base dei controlli, può confermare, ovvero annullare l'autorizzazione automaticamente assentita secondo il principio generale dell'autotutela.

Avverso il diniego, il soggetto interessato al provvedimento può ricorrere al giudice amministrativo. L'autorizzazione comunale all'agibilità degli immobili resta valida fino a suo formale annullamento o revoca.

Il proprietario dell'immobile o il titolare di diritti reali sullo stesso, resta responsabile della conservazione globale di tutti i requisiti di sicurezza statica e impiantistica, nonché di quelli igienico-sanitari e ambientali, costituenti gli elementi essenziali per il rilascio del certificato di agibilità. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del R.D. n.1265/1934.

31.4 - Idoneità all'uso delle attrezzature e delle infrastrutture

L'idoneità all'utilizzazione di infrastrutture di uso pubblico, quali strade, piazze, linee ferrate, viadotti, cavalcavie, opere di sostegno, parcheggi pubblici, infrastrutture a verde, sport e tempo libero all'aperto, reti idriche e fognanti, impianti d'illuminazione, servizi a rete e infrastrutture similari non assimilabili ai manufatti edilizi né identificabili negli interventi di "nuova costruzione" di cui alla lettera e) dell'art. 3 del T.U., consiste nel collaudo delle opere e nella formale dichiarazione di idoneità all'uso da parte dell'amministrazione e dell'ente pubblico proprietario dell'opera, da comunicarsi al Comune se l'opera infrastrutturale non è comunale.

Nella dichiarazione d'idoneità all'utilizzazione delle opere per l'uso previsto, vanno riportati gli estremi delle approvazioni tecniche amministrative, delle caratteristiche strutturali e costruttive, dei pareri, dei nulla osta, dell'esito delle verifiche e dei collaudi parziali e finali degli elementi strutturali e impiantistici, del rispetto delle norme, specifiche e generali, per la stabilità, la sicurezza e la prevenzione dai sinistri prescritte dalle leggi e dalle norme specifiche in vigore, della cui osservanza resta responsabile l'ente proprietario delle stesse opere.

31.5 - Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione

Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione, realizzati prima del 1934, fatto salvo, per quelli realizzati dopo il R.E. del 1914 e ricadenti nei centri abitati di Isernia, Castelromano, Conocchia e Colle Vavuso, così come perimetrati con delibera di C.C. n. 118/86, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti :

- che l'edificio (o la parte di esso oggetto della perizia) è stato realizzato prima del 1934;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti;
- la regolare iscrizione in catasto del bene.

Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse; in caso di immobili di proprietà pubblica, la Perizia Giurata può essere sostituita da una Dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato e vistata dal Dirigente o figura allo stesso assimilabile.

La suddetta perizia è comunque necessaria per attestare l' agibilità degli immobili di vecchia costruzione di cui sopra ai fini di autorizzazioni, nulla osta e provvedimenti abilitativi comunque definiti e per i suddetti immobili ha gli stessi effetti della certificazione di agibilità.

TITOLO VI – Vigilanza e sanzioni

Art. 32 - Vigilanza sugli interventi costruttivi – Responsabilità e sanzioni.

Il Comune esercita il controllo su tutte le attività edilizie e sulle azioni di trasformazione del territorio comunale, comportanti atti autorizzativi espliciti, impliciti e ad essi assimilati, attraverso i propri uffici all'uopo delegati e abilitati all'accesso sui cantieri, ai sensi degli artt. 27, 28 e 29 del T.U. (D.P.R. n. 380 /2001).

I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio, mediante le strutture abilitate (P.M. e U.T.).

Le verifiche vanno effettuate per constatare:

- la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento (permesso di costruire, permesso urbanistico, d.i.a., provvedimento equivalente al permesso di costruire) e degli allegati grafici di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante il numero del permesso e i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore dei lavori;
- l'esecuzione delle opere in conformità del progetto grafico allegato al permesso di costruire e le eventuali difformità.

Dell'esito delle verifiche va redatto processo verbale di visita con allegata eventuale relazione tecnica, che va sottoscritto, in contraddittorio, tra i tecnici comunali verificatori, il titolare del permesso, la direzione dei lavori, l'impresa appaltatrice.

Se la verifica ha esito non positivo, il verbale va trasmesso al dirigente tecnico responsabile che adotterà, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti consequenziali di competenza in applicazione delle norme previste dal capo II della parte I del T.U. citato in materia di sanzioni o da norme regionali, a cominciare dalla sospensione dei lavori. Ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede, sollecitamente, ad informarli ai sensi dell'art. 28 del T.U.E.

Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità essenziale o in difformità parziale o totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il dirigente tecnico responsabile dà comunicazione dell'illecito all'autorità giudiziaria.

Art.33 - Tolleranze di costruzione

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche e 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, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :

- per lunghezze fino a ml. 2,00 : $\pm 2\%$
- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 : $\pm 1\%$
- per lunghezze oltre a ml. 6,00 : $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml. 5,00 : $\pm 1\%$
- per altezze oltre a ml. 5,00 : $\pm 0,5\%$

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

TITOLO VII – Disposizioni speciali ed agevolazioni

Art. 34 – Eliminazione delle superfetazioni nei centri storici e nei singoli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale.

In coerenza con le disposizioni contenute nelle NTA della Variante Generale al PRG, con particolare riferimento ai centri storici ed alle zone urbane consolidate, l'Amministrazione incentiva il ripristino delle strutture edilizie di interesse storico-architettonico nella loro costituzione originaria principalmente attraverso l'eliminazione delle superfetazioni.

A tal fine in caso di interventi di demolizione delle suddette superfetazioni presenti negli edifici del centro storico del capoluogo e negli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale individuati dal PRG nei centri storici delle borgate, nelle zone consolidate del capoluogo (ad esempio lungo Corso Garibaldi) e nelle altre zone del territorio comunale, è consentito il trasferimento delle superfici così abbattute in altre zone per l'edificazione di nuovi fabbricati ovvero per l'ampliamento di quelli esistenti. Tale superficie edilizia così trasferita si aggiunge a quella realizzabile nel nuovo sito secondo gli indici della zona urbanistica in cui questo ricade, fermo restando, comunque, il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi previsti per tale sito di destinazione. L'aumento di volume conseguente tale trasferimento non può superare il 20% di quello ammissibile nel lotto di destinazione; ad esempio, se nel lotto dove si intende trasferire la superficie della superfetazione da demolire è prevista una superficie massima di 100 mq è possibile trasferire fino a 20 mq di superficie da demolire per un totale complessivo di mq. 120.

Art. 35 - Disciplina speciale per piccoli interventi di recupero urbano.

Nelle zone di centro storico e di edificato consolidato (A e B) sono rilevabili situazioni di degrado urbano con presenza di fabbricati vetusti in avanzato stato di abbandono, baracche e capannoni in materiale vario situati all'interno di aree più o meno vaste che, conseguentemente, versano nella stessa condizione di degrado con grave pregiudizio per l'ambito urbano in cui ricadono.

Al fine di risolvere tali situazioni pregiudizievoli dal punto di vista igienico e estetico per la città, sono consentite le seguenti agevolazioni edilizio-urbanistiche, applicabili solo per fabbricati ed altri volumi edilizi, di qualunque struttura composti, che siano in regola con la disciplina edilizio-urbanistica nel senso che sono stati realizzati sulla base di regolari licenze edilizie, autorizzazioni edilizie, concessioni edilizie o permessi di costruire, ovvero la loro edificazione sia antecedente la data del 5.12.1965, ovvero abbiano conseguito concessione in sanatoria o condono edilizio.

In caso di progetto di recupero urbano di piccoli ambiti degradati è consentita:

- la demolizione dei fabbricati in esso presenti e la loro ricostruzione nell'ambito stesso, fatto salvo il caso di fabbricati aventi valore storico-architettonico-ambientale così definiti dal PRG;
- i nuovi immobili potranno avere sagoma e sedime parzialmente o totalmente diversi da quelli degli immobili demoliti purchè migliorativi dal punto di vista urbanistico-edilizio-architettonico-tipologico rispetto a quelli.
- i nuovi edifici potranno avere la stessa superficie di quelli demoliti anche se questa eccede quella massima consentita dalla zona in cui ricade l'area quale definita in base agli indici fondiari da questa stabiliti;
- i nuovi edifici potranno mantenere la stessa destinazione d'uso degli immobili demoliti anche se questa è difforme dalle destinazioni d'uso consentite dalla zona di PRG in cui ricade l'area salvo il caso di destinazioni palesemente contrastanti con le nuove destinazioni consentite come, ad esempio, attività industriali o artigianali pericolose in ambiti residenziali;

Contestualmente alla demolizione e ricostruzione dei volumi edilizi è imposta la sistemazione dell'area con eventuale cessione di superfici necessarie per l'adeguamento dei pubblici servizi (strade, parcheggi ecc.) contigui all'area di intervento sulla base di una convenzione tra il privato

titolare dell'intervento e il Comune ai sensi dell'art. 16 del T.U.E. (riduzione degli oneri concessori a seguito di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria).

Dovranno in ogni caso essere rispettati gli altri limiti di zona, di leggi e di regolamenti vigenti con particolare riferimento alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, nonché gli eventuali allineamenti obbligati. Circa l'altezza massima dei nuovi edifici da realizzare in luogo di quelli demoliti, nel caso le destinazioni d'uso siano difformi da quelle di zona sarà concessa un'altezza massima non superiore all'edificio più prossimo a quello da realizzare, anche se ubicato in altra zona omogenea, avente la stessa destinazione d'uso.

Agli interventi di cui al presente articolo è applicata una riduzione del 30% agli oneri concessori dovuti.

La condizione di ambito degradato e, perciò, suscettibile delle agevolazioni di cui al presente articolo, è dichiarata da apposita certificazione che l'interessato deve richiedere preventivamente alla presentazione del permesso di costruire al Servizio Urbanistica di Programma con le modalità stabilite per le certificazioni urbanistiche ed è soggetta allo stesso regime fiscale di bollo e di diritti di segreteria.

Art. 36 - Agevolazioni per gli interventi edilizi i cui titolari sono disabili ovvero appartengono a nuclei familiari in cui è presente una persona disabile.

L'Amministrazione Comunale nell'ambito degli interventi a favore delle classi sociali disagiate e nell'intento di attuare i principi di solidarietà e assistenza, ritiene utile e stimolante intervenire in tal senso anche in campo edilizio.

A tal fine vengono disposte apposite agevolazioni fiscali ed edilizie per gli interventi edilizi privati i cui attuatori sono persone disabili ovvero al cui nucleo familiare appartengono persone disabili.

Ai fini di quanto sopra per persona disabile è da intendersi persona effettivamente disabile fisica per la quale viene percepita l'indennità di accompagnamento.

L'agevolazione fiscale è diretta agli interventi per i quali il rilascio del provvedimento edilizio è a titolo oneroso e consiste nell'abbattimento degli oneri concessori del 50% della somma totale dovuta per ogni singolo intervento.

L'agevolazione edilizia consiste nel non computo delle superfici necessarie per adeguare, in maggiorazione, gli spazi previsti in progetto o nelle opere di ristrutturazione o ampliamento, alle norme nazionali e regionali relative ai portatori di handicap alle dimensioni normalmente necessarie in particolare per i bagni, per le scale ed elevatori, cucine, ingressi, ecc.

Per usufruire dell'agevolazione di cui al presente articolo il titolare del procedimento edilizio deve allegare alla domanda di rilascio del permesso di costruire o alla DIA apposita istanza con esplicito riferimento all'applicazione dell'agevolazione di cui al presente articolo corredata da atti attestanti la condizione di inabilità, il godimento della indennità di accompagnamento per disabilità fisica e certificato di stato di famiglia.

Tali agevolazioni vanno concesse una sola volta.

Art. 37 - Disposizioni speciali per l'adeguamento igienico e funzionale di unità residenziali esistenti.

Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia ovvero di demolizione con successiva ricostruzione (sostituzione edilizia) di unità residenziali esistenti alla data di approvazione della Variante Generale al PRG (adottata con delibera di C.C. n. 49/01) e munite di titolo edilizio comunque conseguito (licenza, autorizzazione, concessione, permesso, anche in sanatoria a seguito di condono edilizio) ovvero realizzate in data antecedente il 5.12.1965, è possibile usufruire delle agevolazioni edilizie di cui appresso.

E' concessa la deroga all'indice fondiario per la realizzazione di superfici edilizie destinate all'adeguamento igienico-funzionale delle unità abitative di cui al punto precedente, ovunque ubicate nel territorio comunale. Le superfici realizzate in applicazione del presente articolo potranno essere destinate esclusivamente a servizi igienici, e dovranno essere realizzate, in ampliamento o sopraelevazione, nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistico-edilizi della zona

di PRG in cui ricade l'immobile, dei vincoli eventualmente gravanti sullo stesso immobile, della normativa sanitaria, sismica, condominiale e di tutta la restante normativa vigente in materia edilizia, fatta salva la deroga della distanza dal confine previo consenso del confinante e rispetto del Cod.Civ.

L'entità di tali superfici sarà calcolata e concessa sulla base del seguente metodo di calcolo:

- a ciascun componente il nucleo familiare facente capo al proprietario dell'unità residenziale e, perciò, al richiedente il permesso di costruire, è attribuita una superficie lorda residenziale di mq. 33;
- la superficie lorda residenziale esistente è definita come disposto dall'apposito articolo del presente regolamento limitatamente ai vani effettivamente destinati o destinabili ad abitazione nell'ambito dell'immobile da adeguare e di proprietà dello stesso richiedente;
- l'agevolazione di deroga all'indice fondiario è concessa allorché la superficie residenziale lorda esistente risulta inferiore a quella ottenuta moltiplicando il numero dei componenti il nucleo familiare per il suddetto parametro di superficie residenziale attribuita a ciascun componente;
- la superficie in deroga concedibile, destinata all'adeguamento igienico di che trattasi, è compresa tra un minimo di mq. 5,00, in senso assoluto, ad un massimo di mq. 2,50 moltiplicato il numero dei componenti il nucleo familiare (ad esempio: mq 2,50 x 4 persone = mq. 10,00) e comunque non superiore a mq. 15,00.

Per poter usufruire dell'agevolazione di cui al presente articolo, alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato il certificato di stato di famiglia.

Inoltre, per una migliore distribuzione degli spazi interni, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia come definita dal DPR 380/2001, riguardanti edifici realizzati prima del Settembre 2004, è consentito ridurre o eliminare la superficie destinata a scale interne di singole unità immobiliari, anche se precedentemente non computate ai fini della verifica dell'indice fondiario, sempre che l'intervento non modifichi la sagoma del fabbricato e sia interno all'involucro edilizio esistente.

Art. 38 - Disposizioni speciali per l'uso dei sottotetti, approvati come intercapedini nel titolo edilizio originario, nei fabbricati esistenti.

I proprietari di immobili esistenti alla data di entrata in vigore della Variante Generale al PRG in cui sono presenti locali sottotetto approvati come intercapedine nel titolo edilizio sulla base del quale è stato realizzato l'immobile stesso, possono richiedere la rimozione di tale vincolo su dette superfici edilizie anche in caso di insussistenza di superficie edilizia realizzabile a seguito dell'applicazione dell'indice fondiario sul lotto di pertinenza dell'immobile medesimo, e perciò in deroga a tale indice, fermo restando quanto appresso stabilito:

- i locali sottotetto oggetto del presente articolo saranno destinati esclusivamente ad annessi dell'unità immobiliare principale e perciò a soffitte, locali di sgombero, stenditoi, depositi e simili, e così accatastati al NCEU;
- l'avente titolo (proprietario o chi per lui) dovrà avanzare apposita richiesta di permesso di costruire ai sensi del presente articolo;
- il permesso di costruire è a titolo oneroso in regime fiscale speciale essendo dovuti gli oneri concessori in misura doppia di quanto previsto per interventi normali;
- i locali così autorizzabili devono avere un'altezza media non inferiore a mt. 2,40 fermo restando che ciascuna parete non deve avere lunghezza inferiore a mt. 2,00.

Art. 39 - Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89

Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento al vincolo di pertinenzialità ed alle norme di prevenzione incendi.

I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la

richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio della concessione edilizia (o dell'atto sostitutivo della medesima) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

Art. 40 - Zone E/3 – agricole boscate – e zone E/4 – agricole incolte-improduttive - suscettibili di edificabilità diretta.

Le zone E/3 agricole boscate e le zone E/4 – agricole incolte-improduttive - definite dalla Variante Generale al PRG adottata con delibera di C.C. n. 49/01 e approvata con delibera di C.R. n. 179 del 7.09.2004, sono definite come zone direttamente inedificabili la cui superficie edilizia derivante dall'applicazione del relativo Uf (indice di utilizzazione fondiaria) può essere trasferita in altre zone del PRG.

Successivamente alla fase delle osservazioni alla Variante Generale al PRG, sono pervenute richieste di rettifica della zonizzazione agricola proprio relativamente a terreni ricadenti in zone E/3 e più precisamente nelle fasce marginali di tali zone che, come sostenuto dagli stessi cittadini, avrebbero i requisiti delle zone agricole direttamente edificabili.

Atteso che tali richieste sono pervenute fuori termine massimo per poter essere giudicate in sede di controdeduzioni e considerato che è possibile si siano verificati lievi errori circa l'esatta definizione dei margini di tali zone E/3 ed E/4¹ a causa della ridotta scala della base cartografica, viene sancita la seguente disciplina finalizzata alla utilizzazione edificatoria dei suoli appresso definiti:

- i suoli confinanti con la perimetrazione delle zone E/3 – agricole boscate - e delle zone E/4 – agricole incolte-improduttive - sono suscettibili di utilizzazione edificatoria nel caso in cui confinino direttamente con le altre zone agricole edificabili E/1, E/2 o E/5;
- il requisito che tali zone devono possedere risiede nella effettiva inesistenza di essenze arboree per le zone E/3 e nell'effettiva esistenza di una coltura per le zone E/4, alla data di adozione della Variante generale al PRG avvenuta con delibera di C.C. n. 49 del 05/06/01;
- tale requisito è accertato dal Servizio Urbanistica di Programma sulla base della documentazione aerofotografica in possesso dello stesso risalente al giugno 2000;
- chiunque abbia interesse alla utilizzazione edificatoria di tali suoli deve avanzare apposita richiesta in bollo al suddetto Servizio con allegato stralcio planimetrico catastale contenente i suoli oggetto di richiesta, stralcio della carta Tecnica Regionale (AFG) in scala 1:5000 con individuazione degli stessi terreni e rilievo fotografico dell'area con individuazione dei punti di ripresa sullo stralcio catastale;
- la suddetta documentazione deve essere redatta da professionista abilitato e da questo sottoscritta in ogni suo elaborato;
- il Servizio provvederà ad emettere apposito certificato in bollo previo versamento dei diritti di segreteria;
- in caso di esito favorevole il terreno potrà essere utilizzato ai fini dell'edificazione alle seguenti condizioni:
 - l'Uf – indice di utilizzazione fondiaria rimane stabilito in quello della zona agricola confinante con tale suolo marginale;
 - ai fini della definizione del lotto minimo d'intervento, il terreno sarà considerato come facente parte della zona agricola E/1, E/2 o E/5 ad esso contigua;
 - saranno applicati tutti gli altri parametri edilizi definiti per la zona E/1, E/2 o E/5 cui verrà associato.

Resta inteso che tali benefici sono applicabili limitatamente ai suoli per i quali sarà accertato il possesso dei requisiti suddetti e perciò anche solo a porzioni di particelle catastali la cui restante superficie, che dovesse risultare effettivamente boscata, manterrà tale destinazione urbanistica.

Si precisa che, in caso di esito negativo dell'accertamento e perciò di discrepanza fra quanto rilevabile dalla documentazione aerofotografica in possesso dell'ufficio e quella fotografica prodotta dal richiedente, sarà immediatamente data comunicazione al Corpo Forestale dello Stato

finalizzata all'accertamento del rilascio dell'autorizzazione per il taglio del bosco nonché al collegio professionale di appartenenza del tecnico firmatario degli elaborati allegati all'istanza per l'eventuale erogazione delle sanzioni disciplinari.

Al fine del raggiungimento del lotto minimo nelle zone E, laddove le stesse confinano con altre zone E diversamente classificate, queste ultime concorrono a determinare il lotto minimo. Cioè se vi sono 2 lotti in zone E di terreno confinanti e dello stesso proprietario (alla data del 01/10/2004) ancorchè zonizzati diversamente, gli stessi concorrono a determinare il lotto minimo. Alla stessa maniera vanno considerati, al fine del raggiungimento del lotto minimo in zona E, gli appezzamenti di terreno che sono divisi da una strada o da fasce di terreno demaniali o di uso pubblico.

Art. 41– Verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria negli interventi edilizi da eseguirsi su fondi ricadenti in più zone agricole.

Negli interventi edilizi da eseguirsi in una delle zone agricole E/1, E/2 ed E/5 nel caso in cui l'appezzamento fondiario oggetto di intervento ricade in più di una delle zone agricole E/1, E/2, E/3, E/4 ed E/5, fatti salvi gli altri parametri urbanistico-edilizi per la zona agricola in cui ricade l'intervento, è possibile utilizzare la superficie edilizia edificabile derivante dall'applicazione degli indici fondiari relativi a ciascuna delle zone agricole in cui ricade l'appezzamento fondiario oggetto di intervento.

Art. 42– Disciplina edilizia per fabbricati esistenti ricadenti in più zone omogenee.

Nel caso di interventi edilizi, con esclusione degli ampliamenti, interessanti fabbricati esistenti o autorizzati alla data di entrata in vigore del nuovo PRG (01/10/2004) che ricadono in più zone urbanistiche omogenee, nel senso che il limite fra dette zone è posizionato sul fabbricato stesso, potrà essere applicata al fabbricato la sommatoria delle norme tecniche di attuazione delle singole zone.

Tale opportunità è concessa una sola volta dopodiché gli ulteriori eventuali interventi sul medesimo fabbricato dovranno essere conformi alla norma tecnica di attuazione scelta la prima volta.

Art. 43– Zone agricole.

Nelle zone agricole il proprietario richiedente, chiunque esso sia per le zone E/5 e coltivatore diretto o imprenditore agricolo per le zone E/1 ed E/2, ai fini della realizzazione di residenze e annessi rustici, può avvalersi della facoltà di trasferire in tale lotto di intervento, la superficie lorda edificabile prodotta da altri terreni di sua proprietà o per i quali abbia acquisito il solo diritto di cubatura edilizia, anche non confinanti fra di loro ma che ricadono in una zona agricola (E/1, E/2, E/3, E/4, E/5) (c.d. accorpamento); la superficie massima accorpabile è di mq. 20.000 compreso il lotto di intervento.

Art. 44 – Ampliamenti edifici esistenti ricadenti in ambiti soggetti a piani attuativi.

Si stabilisce che gli interventi di ampliamento di edifici esistenti ricadenti in ambiti soggetti a piano attuativo sono considerati alla stregua degli interventi di ristrutturazione edilizia e quindi siano autorizzabili mediante intervento edilizio diretto solo nel caso in cui ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni.

- a) si tratti di interventi legati funzionalmente all'unità edilizia esistente, senza inserimento di nuove funzioni o creazione di unità edilizie indipendenti;
- b) il nuovo volume realizzato (e quindi la nuova superficie lorda) non sia superiore al 40% del volume (o superficie lorda) dell'edificio principale e comunque non superiore a mq.100 lordi;
- c) la destinazione d'uso in atto nell'immobile da ampliare sia conforme alle norme di PRG;
- d) vengano rispettati tutti i parametri urbanistico edilizi relativi alla zona in cui l'intervento ricade e l'ampliamento rientri nella superficie edificabile dell'area su cui l'edificio insiste fisicamente e giuridicamente.

Viene stabilito che tale opportunità possa essere utilizzata una sola volta escludendo che tutti gli eventuali ampliamenti successivi che, sebbene inferiori al limite massimo del 40%, potranno essere realizzati solo dopo l'approvazione del relativo piano attuativo.

Art. 45 - Precisazioni circa la condizione di coltivatore diretto e imprenditore agricolo a titolo principale.

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni edilizie concesse dalle norme tecniche di attuazione ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli a titolo principale per l'edificazione nelle zone E agricole, il punto 2.3 dell'art. 27 delle suddette NTA deve essere interpretato nel senso che la condizione di coltivatore diretto è acquisita da colui il quale risulta iscritto con tale qualifica presso la Camera di Commercio I.A.A. e presso l'INPS (ex SCAU) da almeno un anno; mentre la condizione di imprenditore agricolo a titolo principale è acquisita da colui il quale risulta iscritto con tale qualifica presso la Regione Molise – Assess. Region. all'Agricoltura - e ha dichiarato un reddito derivante da tale attività non inferiore al 50 % (L. 352/76, art. 8) dell'intero reddito lordo denunciato.

Tali requisiti sono accertati tramite apposita certificazione di iscrizione rilasciata dalla Camera di Commercio I.A.A. (ai sensi della L. 580/93, art. 8 e del D.P.R. 581/95, art. 7) e dall'INPS per i coltivatori diretti, e rilasciata dalla Regione Molise – Assessorato Regionale all'Agricoltura (ai sensi della L. 153/75, art. 12 e della Delibera di G.R. n. 2897/97), nonché direttamente desunti dall'ultima dichiarazione dei redditi o mediante autocertificazione nei modi stabiliti dal DPR n. 445/00, per gli imprenditori agricoli a titolo principale

Tali disposizioni non sono retroattive ed entrano in vigore alla data di approvazione del presente regolamento edilizio.

Nel caso in cui il provvedimento edilizio venga rilasciato ad una pluralità di soggetti (ad esempio nel caso di terreni cointestati), affinché le agevolazioni di cui sopra, comprese quelle di natura fiscale, possano trovare applicazione, tutti i richiedenti il premesso di costruire devono possedere il requisito di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale.

Art. 46 - Disposizioni speciali per gli allevamenti intensivi.

Gli interventi edilizi relativi alla realizzazione o ampliamento di allevamenti intensivi di bestiame proposti da un imprenditore titolare di attività agricola zootecnica, regolarmente iscritto alla C.C.I.A.A. e possessore di partita IVA, possono usufruire delle disposizioni speciali di cui al presente articolo.

Anche in deroga a quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente, per gli interventi di che trattasi valgono i seguenti parametri:

- la dimensione del lotto minimo di intervento (Sf = superficie fondiaria minima), può essere ridotta a mq. 5000 (metri quadrati cinquemila);

Tali deroghe possono applicarsi per gli interventi di che trattasi ricadenti sia nella zona E/1 – agricola normale, che nella zona E/4 – agricola incolta e/o improduttiva.

Il titolare dell'intervento per poter usufruire delle agevolazioni di cui al presente articolo, deve allegare alla richiesta di Permesso di Costruire o del titolo edilizio comunque denominato, la certificazione attestante il possesso dei requisiti di cui al primo comma, ovvero il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e copia dell'attestato di partita IVA.

Art. 47 - Disciplina per la realizzazione di pensiline e tettoie aperte, pergolati, gazebo, barbecue, sulle aree pertinenziali o sui balconi e terrazzi di edifici residenziali e percorsi pedonali coperti .

Gli edifici residenziali esistenti e di nuova costruzione possono essere dotati di pertinenze del tipo pensiline e tettoie aperte, pergolati, gazebo e barbecue, da installarsi sulle aree pertinenziali o sui balconi e terrazzi delle stesse o per la rimessa degli attrezzi per il giardinaggio da ubicare sulle aree pertinenziali esterne.

Tali pertinenze sono così regolamentate:

- non possono essere destinate a locali abitativi pertanto non devono avere nessun lato chiuso, ad esclusione dei grigliati, anche se possono essere sorrette da elementi verticali, di dimensioni massime in pianta cm. 15*15, su tutti i lati;
- non sono considerate nuove costruzioni ai fini della loro classificazione giuridica e pertanto sono assoggettate alle norme di diritto civile;
- sono escluse dalla verifica dell'indice fondiario;
- sono sottoposte al regime autorizzatorio della DIA a meno che non siano previste all'interno di interventi maggiori per i quali è previsto il Permesso di Costruire;
- non sono soggette al regime contributivo degli oneri concessori (contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria);
- devono avere un'altezza massima non superiore a mt. 2,50;
- possono essere realizzate con strutture portanti prefabbricate ovvero costruite in opera con elementi metallici o in legno ed in ogni caso con l'esclusione di elementi in muratura o cemento armato anche se prefabbricato, né tamponamenti o chiusure di altro tipo;
- il soggetto interessato alla loro realizzazione deve possedere i titoli abilitativi di cui all'art.11 del DPR 380/01 (proprietario dell'immobile principale o dell'area su cui è prevista la realizzazione dello stesso, ovvero titolare di altro diritto reale come la superficie,).

In particolare:

- le pensiline, le tettoie aperte, i pergolati ed i gazebi possono avere complessivamente una superficie in pianta non superiore a mq. 15 per ogni unità immobiliare cui sono legate con vincolo di pertinenzialità, nel caso in cui sono realizzate sull'area esterna, ovvero non superiore al 50% della superficie del balcone o della terrazza su cui se ne prevede l'istallazione e comunque non superiore a mq. 15,00;
- le sole tettoie, nel caso in cui sono istallate sull'area esterna, devono essere posizionate ad una distanza minima di mt. 1,50 dai confini e mt. 5,00 dal fabbricato principale, inoltre non possono essere istallate in aderenza al fabbricato principale perché, in tal caso, costituirebbero porticati che sono diversamente disciplinati;
- le tettoie, le pensiline ed i gazebi devono avere le coperture preferibilmente dello stesso manto esistente o previsto per il fabbricato principale; sono consentite anche coperture in lastre di polycarbonato e plexiglass trasparenti ovvero con tegole canadesi o elementi prefabbricati plastici aventi forma e colore che riprendono i manti di coppi o di tegole portoghesi; per i gazebi è consentita l'istallazione di semplici teli di copertura in stoffa o tessuto sintetico da istallarsi nei soli mesi più caldi; sono escluse le coperture con pannelli metallici, anche coibentanti, di qualsiasi colore;
- per i pergolati non è previsto alcun tipo di copertura essendo al più destinati a sorreggere piante e virgulti.

Art. 48– Istallazione di box prefabbricati su terreni liberi ricadenti nelle zone agricole E/1, E/2 ed E/5.

Nelle aree libere ricadenti nelle zone agricole E/1, E/2 ed E/5 del vigente PRG, ferme restando le norme tecniche di attuazione di ogni singola zona, è possibile istallare box prefabbricati in legno e/o in materiali lapidei o laterizio con la esclusione di elementi in lamiera o parti metalliche da destinare esclusivamente a rimessa attrezzi agricoli.

Tale facoltà è concessa nel solo caso in cui non sia possibile realizzare le superfici edilizie destinate ad annessi agricoli perché l'estensione del terreno non raggiunge la superficie del lotto minimo. Pertanto l'istallazione di tali box sui suoli che raggiungono il lotto minimo deve rispettare appieno i parametri urbanistico-edilizi dettati dalle norme tecniche di attuazione.

Tuttavia è necessario che il suolo agricolo su cui istallare tali box abbia una estensione minima non inferiore a mq. 1000.

La superficie lorda massima di tali box non può superare i mq. 16,00, l'altezza massima non può superare mt. 2.70 misurata al colmo della copertura, e devono essere posizionati nel rispetto delle norme di codice civile sulle distanze.

L'istallazione può avvenire su apposita platea in calcestruzzo di spessore idoneo e di superficie in pianta pari a quella del box da installare maggiorata di mt. 1,00 per lato.

Non sono consentiti locali seminterrati o interrati.

L'istallazione di tali box è sottoposta al regime autorizzativo del permesso di costruire ed al pagamento degli oneri concessori dovuti per gli annessi agricoli.

Art. 49– Disciplina delle procedure inerenti l'autorizzazione di interventi edilizi diretti nelle zone C/4, B/3.7, B/3.8 ed altre, dove è prescritta la preventiva stipula di apposita convenzione.

Le procedure amministrative finalizzate al rilascio del provvedimento edilizio relativo a interventi diretti localizzati nelle zone C/4, B/3.7, B/3.8 ed altre, dove è prescritta la stipula di apposita convenzione per la cessione di aree per pubblici servizi e la realizzazione di opere di urbanizzazione, propedeutica al rilascio del permesso di costruire, devono essere precedute da una fase preistruttoria finalizzata alla corretta localizzazione e dimensionamento delle aree da cedere gratuitamente al Comune per il soddisfacimento degli standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 e delle opere di urbanizzazione da realizzare, da tenersi a cura del Servizio Urbanistica di Programma.

In luogo della cessione di aree per pubblici servizi è operabile la monetizzazione delle stesse ed il pagamento del relativo prezzo al Comune il quale provvederà ad istituire apposito capitolo di bilancio sul quale introitare tali risorse. I proventi di tali monetizzazioni sono vincolati all'utilizzo per la realizzazione di opere similari a quelle dalla cui monetizzazione provengono e nello stesso ambito territoriale. La monetizzazione delle aree è proposta dal Servizio Urbanistica di Programma nell'ambito del parere di cui al seguente capoverso e deve essere accettata con apposita dichiarazione dalla ditta richiedente.

I progettisti sono tenuti a concordare preliminarmente la localizzazione delle aree e la qualità e dimensione delle opere di urbanizzazione con il Servizio Urbanistica di Programma. Una volta redatto il progetto definitivo dell'intervento edilizio dovranno acquisire il parere della suddetta struttura comunale da allegare al progetto da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia. Alla suddetta richiesta dovrà essere allegato il progetto relativo alle aree da cedere per pubblici servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare come preventivamente concordato con la struttura, in numero di 5 copie.

Lo sportello Unico per l'Edilizia, una volta istruito il progetto come prodotto dalla ditta richiedente con allegato il suddetto parere urbanistico, nel caso di parere favorevole avrà cura di trasmettere tale parere al Servizio Urbanistica di Programma il quale, a sua volta, provvederà a predisporre la bozza di convenzione da sottoporre all'approvazione da parte della Giunta Comunale unitamente al relativo progetto delle aree da cedere per pubblici servizi e delle opere di urbanizzazione da realizzare, ovvero, provvederà a predisporre la proposta di deliberazione per l'approvazione della monetizzazione.

La suddetta deliberazione di Giunta Comunale costituisce provvedimento esecutivo dell'atto di indirizzo operato dal Consiglio Comunale con l'approvazione del presente regolamento edilizio.

Una volta divenuta esecutiva la deliberazione di Giunta Comunale di cui sopra, dovrà essere stipulata la convenzione come approvata in bozza ovvero dovrà essere effettuato il pagamento del prezzo di monetizzazione.

La convenzione stipulata con allegato progetto ovvero l'attestazione del pagamento del prezzo di monetizzazione, dovranno essere prodotti dal richiedente, ad integrazione della pratica, allo Sportello Unico per l'Edilizia il quale riprenderà l'iter amministrativo finalizzato al rilascio del provvedimento edilizio.

Il permesso di costruire dovrà riguardare, in uno, sia le opere private che quelle di urbanizzazione, e dovrà contenere esplicito riferimento alla convenzione di cui innanzi ovvero alla monetizzazione.

E' demandato alla Giunta Comunale su proposta del Servizio Urbanistica di Programma, l'approvazione di apposito regolamento riguardante il metodo per la monetizzazione delle aree da cedere per pubblici servizi nonché l'utilizzo degli introiti provenienti da tali monetizzazione, ove le disposizioni ed i regolamenti previgenti alla data di approvazione del presente regolamento non siano perfettamente calzanti ai casi di specie ovvero non risultino coerenti con l'utilizzazione dei fondi.

Art.50 – Cambio di destinazione d'uso per gli immobili autorizzati sulla base di concessioni edilizie rilasciate a seguito dell'approvazione di comparto edificatorio ai sensi delle N.T.A. del vecchio PRG Scimemi 1974.

Per i fabbricati che alla data di entrata in vigore della Variante Generale al PRG adottata con del.ne di C.C. n. 49/01 e perciò alla data del 01/10/2004 risultano autorizzati con apposito provvedimento edilizio conseguente l'approvazione di un comparto edificatorio come previsto dalle N.T.A. del vecchio PRG cosiddetto "Scimemi 1974", è possibile modificare la destinazione d'uso sulla base della disciplina di cui al presente articolo.

E' consentito ai proprietari dei fabbricati ricadenti negli ambiti APP in cui è fatto esplicito riferimento alla disciplina urbanistico-edilizia di comparti edificatori precedentemente approvati, richiedere il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari costituenti i suddetti fabbricati senza la necessità di rispettare le quote stabilite dal comparto edificatorio per ciascuna destinazione, nel senso che, ad esempio, sarà possibile eccedere il limite del 40% per residenze ovvero quello del 60% per attività direzionali.

Tali cambi di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, sono sottoposti al regime autorizzatorio del Permesso di Costruire.

Le procedure edilizie connesse ai cambi di destinazione d'uso di cui al presente articolo rispettano, per tutto quanto il resto, la disciplina definita dal presente regolamento e della normativa nazionale e regionale in materia edilizia.

TITOLO VIII – Piani urbanistici attuativi

Art. 51 - Piani urbanistici attuativi del PRG

I Piani Urbanistici Attuativi sono lo strumento di attuazione degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.R.G. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica.

I Piani Urbanistici Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento.

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42.
- b) Piani di cui all'art.28 della L.1150/42.
- c) Piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62.
- d) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71.
- e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78 ed al Titolo II della L.R. 59/80;
- f) Piani di recupero urbano di cui all'art.11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93;
- g) Programmi integrati di intervento promossi dal Comune ai sensi della L.179/92;

Art. 52 - Piani particolareggiati di iniziativa privata (Lottizzazioni convenzionate)

I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti, soltanto nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G.

I piani attuativi di iniziativa privata vengono presentati al Servizio Urbanistica di Programma completi di tutti gli elaborati di seguito elencati, attraverso apposita istanza in bollo. Il suddetto Servizio provvede all'istruttoria ed alla predisposizione degli atti finalizzati alla loro adozione da parte del Consiglio Comunale ed alla loro approvazione definitiva da parte della Regione Molise o altro organo da questa eventualmente all'uopo delegato.

La fase istruttoria segue lo stesso iter crono-procedimentale definito per le pratiche edilizie; al fine di agevolare la redazione dei progetti di tali piani attuativi e renderli conformi alle disposizioni tecniche e tecnico-valutative con conseguente accelerazione dei tempi istruttori, i redattori dovranno avere incontri preistruttori con l'ufficio competente attraverso i quali riceveranno le opportune indicazioni.

Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune può invitare i proprietari degli immobili compresi negli ambiti soggetti a piano attuativo a predisporre il progetto del Piano di Lottizzazione, nonché lo schema di convenzione entro termini stabiliti. Trascorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma.

Nelle aree di cui sopra, in assenza di piano attuativo, sarà possibile intervenire soltanto sul patrimonio edilizio esistente, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia. In Appendice è riportato l'elenco degli elaborati che dovrà contenere un Piano di Lottizzazione.

Art. 53 - Piani di Recupero di iniziativa privata

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.

La deliberazione di individuazione delle zone degradate può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi im-

mobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati.

Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare. In Appendice sono riportati gli elaborati che dovrà contenere il Piano di Recupero.

Art. 54 - Convenzioni

La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; inclusi gli oneri di progettazione e le spese di trasferimento al Comune;
- c) Riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

TITOLO IX – Requisiti di qualità degli interventi edilizi

Art. 55 – Salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio e promozione della qualità edilizia

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. 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, di ricerca della qualità dell’edilizia, la salvaguardia delle risorse ambientali, il perseguimento di modelli di sviluppo compatibili con le componenti dell’ecosistema.

In quest’ottica assume grande rilevanza il rapporto collaborativo che si intende instaurare, fin dalla redazione del presente regolamento, con le Autorità competenti in materia di salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio, con particolare riferimento alla Soprintendenza ai Beni Storici, Artistici e Culturali e al Settore B.A della Regione Molise.

Art. 56 - Requisiti di qualità urbanistico-edilizia

Per qualità urbanistico-edilizia degli interventi va inteso l’equilibrato rapporto tra volumi edificati e spazi liberi, la ricchezza morfologica e il criterio distributivo delle costruzioni, il livello d’integrazione tra residenze, attrezzature e servizi, le urbanizzazioni graduate in modo che risultino ben dotate e funzionalmente ripartite le funzioni della mobilità veicolare e pedonale oltre a quella dei parcheggi, l’organizzazione a sistema delle attrezzature del verde e del tempo libero, la presenza di luoghi centrali per armonici rapporti di relazioni sociali, l’integrazione delle funzioni urbane con le aree di contesto, la valorizzazione delle emergenze architettoniche storiche artistiche e delle singolarità ambientali, dove ciascuna di queste funzioni urbane può essere anche prevalente rispetto alle altre in rapporto alle caratteristiche intrinseche delle aree interessate dagli interventi programmati in modo unitario.

Sono fondamentali, nella progettazione degli interventi ai fini della loro qualità urbanistico-edilizia, l’organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi e la configurazione degli stessi in relazione alle aree sistemate o destinate a urbanizzazioni pubbliche e di uso pubblico, con particolare riferimento:

- alla cura da osservare nella sistemazione superficiale delle aree di distacco, derivanti da prescrizioni urbanistiche, dei manufatti dalle sedi stradali e dagli spazi pubblici, destinabili a parcheggi privati, a verde o spazi pedonali, in rapporto alle esigenze funzionali e alle qualità formali del contesto urbano;
- agli effetti prospettici e cromatici che gli interventi edilizi producono sui fronti edificati prospicienti spazi pubblici e di interesse pubblico;
- alla razionalità degli accessi rispetto al ruolo delle strade e degli spazi pubblici prospicienti, senza compromettere il sistema di viabilità veicolare e pedonale;
- alla cura degli aspetti formali e delle modalità costruttive delle opere di recinzione, delle facciate, dei cortili, delle coperture e degli elementi di finitura delle costruzioni;
- all’arredo delle strade, con riferimento alle tipologie e ai materiali della pavimentazione e alle caratteristiche degli impianti a rete da ubicare comunque in sottosuolo, alla sistemazione della segnaletica e degli spazi di affissione, alla toponomastica, alla ubicazione delle edicole e delle mostre, ai percorsi per il superamento delle barriere architettoniche, alle attrezzature e sistemazione degli spazi di parcheggio nei luoghi a forte polarizzazione derivante dalla presenza di servizi e attrezzature di rilievo primario, ai luoghi con caratteri di intermodalità dei sistemi di trasporto e, più in generale, ai sistemi costruttivi di opere e di impianti di rilievo urbano e di interesse comune per la fruizione ottimale degli stessi da parte della comunità dei cittadini;

- per gli interventi di demolizione e ricostruzione è necessario avere cura di ripristinare gli allineamenti delle facciate prospicienti gli spazi pubblici, con corpi a sbalzo di aggetto non superiori a quelli medi esistenti su tali spazi, di attenersi alle tipologie edilizie significative del contesto urbano di appartenenza, di uniformare o migliorare le caratteristiche formali dei fronti stradali interessati, anche sotto il profilo altimetrico e l'uso dei materiali per i paramenti a vista.

Art. 57 - Requisiti di qualità dell'ambiente naturalistico

L'ambiente naturalistico è rappresentato dalle aree non edificate del territorio comunale esterne al centro abitato, come delimitato ai sensi della legge n. 865/1971 o di equivalente norma regionale, e da quelle urbane sistemate o destinate dagli strumenti urbanistici: a parchi urbani e di quartiere, al sistema dei verde pubblico, a giardini pubblici e a quelli privati aventi rilievo per la presenza di vegetazione e manufatti artificiali di pregio, all'arredo a verde di spazi pubblici e di uso pubblico; per quanto attiene alla morfologia del suolo, alla geologia e idrogeologia del sottosuolo, alla regimazione delle acque, al sistema dei corsi e degli specchi d'acqua naturali, alla vegetazione e relativo habitat biologico, alla flora e alla fauna dei siti.

Il predetto ambiente naturalistico costituisce risorsa essenziale del territorio comunale.

La presente disciplina fa salve le prescrizioni derivanti da norme nazionali e regionali in materia di difesa del suolo e di salvaguardia ambientale.

Le aree naturali, intese come quelle inedificate e non modificate da significative alterazioni antropiche del suolo, vanno tutelate con idonei interventi conservativi o di riqualificazione geomorfologica, di soppressione di azioni e fattori inquinanti senza alterazione delle tipicità floro-faunistiche, delle caratteristiche geopedologiche, delle emergenze ambientali e della qualità paesistica.

Art. 58 - Interventi finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente naturalistico

Tali interventi riguardano:

- l'equilibrio geologico e idrogeologico del territorio, che va assicurato, previa conoscenza dello stato del sottosuolo a mezzo di saggi geognostici, con azioni sistematiche di consolidamento secondo modalità approvate dalla competente Autorità di Bacino, intese a conservare o ripristinare la stabilità delle masse rocciose senza alterazione delle falde, delle sorgenti naturali e dell'humus superficiale vitale per la flora tipica dei luoghi;
- le condizioni di stabilità del suolo vanno garantite per le masse terrose superficiali destinate a coltivazione o interessate da manufatti artificiali, attraverso interventi che non alterino il paesaggio agrario e la pedologia dei siti, con accumuli di materiali impropri o discariche, e prevenivano frane, scoscendimenti, formazioni di piani di scivolamento di masse geologiche, depressioni e fenomeni d'instabilità, secondo le norme della legge n. 183/89 e successive integrazioni, nonché le prescrizioni delle norme regionali in materia e le disposizioni dell'autorità di bacino;
- la regimazione delle acque superficiali va assicurata in modo da conservare la capacità drenante naturale dei terreni e della loro sistemazione a terrazzamenti nei tratti scoscesi collinari e montani, da garantire, con adeguata manutenzione, il libero deflusso negli alvei naturali dei corsi d'acqua perenni o torrentizi per tutto il loro percorso dalle sorgenti alle foci o ai coni di deiezione, e tutelare in modo permanente la sicurezza e l'incolumità di beni, persone e cose. L'utilizzo delle risorse idriche, superficiali e profonde deve avvenire nel rispetto del T.U. sulle acque di cui ai D.Lgs n. 152/1999 e D.Lgs n. 285/2000, oltre che delle norme regionali in materia;
- il sistema agro-silvo-pastorale del territorio costituisce, nel suo insieme, bene di valenza ambientale da salvaguardare sia dal punto dei valori naturalistici che sotto l'aspetto della valorizzazione dei presidi socio-economici presenti sul territorio, a mezzo degli interventi

consentiti dalle legge regionali in materia di bonifica e sviluppo delle zone montane di concerto con le Comunità montane;

- le emergenze ambientali naturalistiche, ove ricadenti, in riserve naturali protette vanno tutelate con azioni e interventi di mera conservazione dello stato naturale dei siti, utilizzabili per attività agricole e culturali compatibili;
- il sistema infrastrutturale di nuova formazione o di profonda ristrutturazione di quella esistente, di qualunque natura e tipologia, va previsto e realizzato senza provocare grave alterazione del valore paesistico dei siti interessati dalle opere, con salvezza dei casi previsti dalla legge della verifica obbligatoria dell'impatto (V.I.A.) nelle forme prescritte.

Art. 59 - Qualità degli interventi progettati

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 ad opera della Commissione Edilizia, come previsto nell'apposito articolo.

Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelle 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.

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio, così come il progetto di illuminazione.

Art. 60 - Decoro dell'ambiente urbano

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le, aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal sindaco, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

6. Nella rimozione degli abusi, il sindaco, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.
7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.
8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza dei traffici, il diritto di veduta dei vicini.

Art. 61 - Antenne radio e televisive

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
- 1 bis. E' consentita l'installazione di più antenne centralizzate, quante ne occorrono per collegarsi alle varie tecnologie esistenti (analogiche, digitali etc.).
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.
3. Il sindaco ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne negli edifici esistenti.

Art. 62 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a m. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a m. 3, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a m. 4,50 se altrimenti.
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di m. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.
4. Al di sopra di m. 3,00 dal piano del marciapiede o di m. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/8 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i m. 1,50.

5. In casi eccezionali, per edifici pubblici e di particolare valore estetico, il dirigente potrà rilasciare il permesso di costruire per sporgenze maggiori per strutture in aggetto, su parere favorevole della C.E.
6. E' vietata in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

Art. 63 - Muri di prospetto e recinzioni

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m. 1,60 dal piano del marciapiede o di m. 1,90 da quello stradale, se non esiste il marciapiede
2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
4. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.
5. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
6. Per le aree di pertinenza delle aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

Art. 64 - Schermatura di posti auto all'aperto

In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della S.l. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :

- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
- d) almeno un lato di dimensione non inferiore a ml. 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;
- e) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00;
- g) la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai :
 - un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
 - la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;

Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da un rilievo fotografico d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa per quanto attiene le problematiche di carattere ambientale e per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

Art.65 - Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a. tabelle indicanti il nome di vie e di altri spazi pubblici;
 - b. cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
 - c. numeri civici;
 - d. piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
 - e. mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
 - f. lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - g. quant'altro di pubblica utilità.

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

I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui sopra non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riadattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

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.

Art. 66 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata ad apposito provvedimento disciplinato dal C.S..
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie a loro cura e spese.
3. Qualora non ottemperino, il sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal sindaco per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
 - a. disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
 - b. relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
 - c. fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione;
 - d. localizzazione su aereofotogrammetrico dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento.
6. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto se non in contrasto con il decoro urbano.

Art. 67 - Disposizioni speciali per la realizzazione ed il rinnovo di vetrine di attività commerciali.

Le vetrine delle attività commerciali che si affacciano direttamente su suolo pubblico, marciapiede o strada che sia, dovranno avere le dimensioni delle forature del progetto approvato. In caso di modifica di tali dimensioni sarà necessario richiedere apposito permesso di costruire.

Tali vetrine non potranno aggettare sul suolo pubblico se sono posizionate ai piani terra e rialzati.

E' consentita la realizzazione di particolari vetrine fuori sagoma rispetto al fabbricato in cui sono ubicate e aggettanti su suolo privato nonché pubblico solo in caso di caratteristiche estetiche particolarmente valide a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, e per fuori sagoma non eccedenti cm. 100, se ricadenti su suolo privato, e cm 30 se ricadenti su suolo pubblico.

In caso di vetrine aggettanti su suolo pubblico il richiedente dovrà preventivamente conseguire l'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico con il pagamento dei relativi oneri.

Le vetrine di tutti gli esercizi commerciali di cui al primo capoverso ovvero direttamente visibili da spazi pubblici dovranno avere caratteristiche estetiche e dei materiali che ben si inseriscono nel contesto dell'edificio di appartenenza, evitando in ogni modo materiali scadenti sia per le invetriate verticali che per le eventuali coperture (come ad esempio pannellature in laminati preverniciati, profilati metallici scadenti e di colori non consoni al contesto architettonico in cui si inseriscono).

Art. 68 - Disposizioni per le insegne a parete e a bandiera.

Le insegne a parete comunque realizzate aggettanti su suolo pubblico (marciapiedi, strade ecc.), fatto salvo il rispetto delle disposizioni del C.S., non possono sporgere dalla parete del fabbricato su cui sono ancorate più di cm. 20 e devono essere posizionate ad una altezza minima dal suolo pubblico di cm. 230.

Le insegne a bandiera, sia se ancorate a pareti di fabbricati che se installate su pali, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del C.S., possono aggettare solo su suolo pubblico pedonale, non possono avere superficie maggiore a mq. 1,00 per ciascuna attività pubblicizzata, spessore non maggiore a cm. 20, e devono essere posizionate ad una altezza minima dal suolo pubblico di cm. 240.

La Commissione Edilizia Comunale ha il compito di valutare la qualità estetica delle insegne e disporre eventualmente per la loro modifica, sia nell'aspetto che nei materiali.

Art. 69 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
3. Il sindaco può ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

Art. 70 - Modifica di logge, porticati e terrazze

Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati e terrazze, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.R.G., non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati e terrazze di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.

Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.

In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che venga acquisito il parere favorevole del condominio in cui l'unità immobiliare è inserita e che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e non arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile. Detti progetti parziali sono sottoposti obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia.

Art. 71 - Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m. 0,90.
4. 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. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
5. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna.
6. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
nelle strade di rilevante importanza viabilistica, nelle strade urbane di quartiere interne alle zone di espansione, 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°; nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle locali, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;

Art. 72 - Nuovi passi carrabili

In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove: la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 4,50 m. e non sia superiore a 6.50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive; la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista; 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..

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.

Nel caso in cui l'Amministrazione dovesse procedere a realizzare opere per le quali l'esistente passo carrabile trovi difficoltà ad essere utilizzato, sarà la stessa Amministrazione a dover ripristinare la funzionalità del passo carrabile.

Art.73 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.
2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di concessione.

Art. 74 – Ubicazione cassette postali domiciliari.

Nelle nuove costruzioni le cassette postali domiciliari debbono essere ubicate al limite della proprietà, sulla pubblica via o, comunque, in luogo liberamente accessibile, nel rispetto dell'art.46 del D.M. 9.4.'01 (G.U. n.95 del 24.04.'01 – All.1).

Art. 75 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave.

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 che, senza pregiudizio per la stabilità delle strutture e per il decoro urbano, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti.

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. 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.

Il Dirigente preposto all'unità operativa competente può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate di pertinenza 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.

Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

E' vietata l'apertura di nuove cave nel territorio comunale ad esclusione che nelle zone E/4 "incolte e/o improduttive". Le cave sono autorizzate dalla Regione, previa valutazione di impatto ambientale ai sensi della L.R.n.21/2000 e non necessitano del rilascio del permesso di costruire da parte del Comune. Trattandosi di attività produttive seguono la procedura di cui al D.P.R.n.447/'98.

Art. 76 - Eliminazione delle barriere architettoniche

76.1 - Applicazione

In tutte le nuove opere edilizie, sia pubbliche che private, 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.

Analogha modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee. Detta disposizione si applica comunque per i mutamenti di destinazione d'uso anche quando, per gli stessi, non sono previste opere edilizie.

76.2 - Norme di riferimento

Per le finalità di cui sopra, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :

- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. nr. 503 del 24.07.1996.
- b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 nr. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 nr. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso e dal T.U.E.
- c) L. R. n. 25/02.

76.3 - Documentazione ed elaborati tecnici

Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

76.4 - Deroghe

Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente.

Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

76.5 - Dichiarazione di conformità

La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 71, comma 4°, T.U.E..

Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

TITOLO X – Norme di speciale tutela sul colore, sui materiali e sugli altri elementi che interessano l'aspetto esteriore degli edifici

Art. 77 - Ambito di applicazione

Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela speciale è costituito da :

- gli edifici ricadenti secondo la perimetrazione riportata nel PRG nella zona omogenea A - centro storico e centro storico delle borgate;
- gli edifici prospettanti su Corso Garibaldi e dotati di gradi di protezione, così come individuati nel PRG;
- gli edifici costruiti prima dell'anno 1942 e ricadenti anche nelle zone agricole.

Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

Art. 78 - Criteri di tutela specifici.

Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio isernino, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonico, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

Art. 79 - Articolazione delle prescrizioni

Per conseguire i fini di cui all'articolo precedente, il presente Titolo prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono

Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

Art. 80 - Conformazione delle coperture

Fermi restando i criteri generali di tutela, negli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale. In linea generale sono da evitare coperture a capanna con falde sfalsate al colmo.

Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

Art. 81 - Manti di copertura

I manti di copertura tipici della tradizione sono quelli costituiti da embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati.

I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire :

- a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
- b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

Art. 82 - Altri tipi di manti

Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi od altro tipo di manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

Art. 83 - Abbaini e lucernari

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le seguenti limitazioni: nel caso in cui il lucernario serva a garantire i requisiti di illuminazione e areazione di locali sottotetto ritenuti agibili, la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto, con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 ed una lunghezza massima di ml. 1,50 per ciascun lucernario. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

Art. 84 – Terrazze a tasca sulle coperture

E' ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:

- La terrazza dovrà essere di norma completamente incassata, non potrà interessare più di una falda e dovrà essere mantenuta ad almeno 1 metro dal filo esterno della facciata ed 1 metro dal colmo.
- Sarà ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metallo con tipologie tradizionali.
- La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/10 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante, con un minimo comunque ammesso di mq 5

- Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

Art. 85 - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con il tempo e il ritmo propri dei materiali storici (rame).

Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione.

Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche formali dei discendenti pluviali.

Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale, nonchè con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Art. 86 - Aggetti di gronda e romanelle

Gli aggetti di gronda e le romanelle dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

Ogni qualvolta l'aggetto di gronda o la romanella si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

La modifica di aggetti di gronda e romanelle è consentita solo in corrispondenza di sopralevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

Art. 87 - Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.

Art. 88 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

E' consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

Simili installazioni dovranno essere convenientemente defilate e realizzate su parti di coperture idonee ad accogliere l'impianto senza che la loro presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.

Art.89 - Composizione architettonica delle facciate: prescrizioni di carattere generale

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

Art. 90 - Limitazioni per gli interventi interni

Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (nè direttamente nè indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

Art. 91 - Intonaci

91.1 - Prescrizioni di carattere generale

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

91.2 - Modalità di esecuzione ed intervento

In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto, a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria :

a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,

b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.

Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate.

Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

Art. 92 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale

92.1 - Prescrizioni di carattere generale

Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :

—di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;

—di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

92.2 - Protezione di elementi lapidei aggettanti

Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.

Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.

Le eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

Art.93 - Elementi architettonici e decorativi in genere

Tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.) sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto per gli elementi in pietra naturale.

Art. 94 - Murature a faccia vista

94.1 - Prescrizioni di carattere generale

I paramenti murari in pietra a faccia vista devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto per gli elementi decorativi in pietra naturale.

In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata .

94.2 - Stuccatura di murature a faccia vista

Dovrà procedersi al rifacimento delle stuccature di un paramento murario a faccia vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.

La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica .

94.3 - Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni

Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

La stessa tecnica è prescritta, quale che sia il loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.

Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

94.4 - Paramenti in mattoni a faccia vista

Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietra, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle murature.

Art. 95 - Tinteggiature

95.1 - Prescrizioni di carattere generale

Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali.

95.2 - Materiali e tecniche ammesse

Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purchè stese a velatura e non coprenti.

Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorchè traspiranti) e gli acrilici in genere nonchè i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

95.3 - Colori e toni delle tinteggiature

Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto.

Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;

b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Art. 96 - Serramenti esterni

96.1 - Serramenti d'oscuramento

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici tradizionali quali:

a) persiane con apertura ad ante;

b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato;

Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura nei colori tradizionali.

Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla

rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Titolo.

Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

Per quanto attiene il colore, questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della faccia.

Tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite per le tinteggiature.

In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

96.2 - Finestre e porte finestre

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici tradizionali.

Si considerano tipiche della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che risultino compatibili con la medesima.

Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombo od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.

E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Titolo.

Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

Tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite per le tinteggiature.

Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

96.3 - Porte e portoni

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti

alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

In linea generale porte e portoni non potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

96.4 - Serrande e simili

In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse serrande di sicurezza avvolgibili e non, verniciate in colori compatibili con quello del complesso edilizio.

E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata.

96.5 - Vettrine e simili

In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Titolo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

Art. 97 - Elementi in ferro

In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo

quando coevi con i medesimi nonchè quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, sopraluci e piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

La colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure color piombo.

Art. 98 - Impianti tecnologici di facciata

98.1 - Prescrizioni di carattere generale

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

98.2 - Cavi elettrici e telefonici

I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
- c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

98.3 - Condotture di acqua, gas e simili.

Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

98.4 - Contatori.

In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

98.5 - Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Simili installazioni saranno ammesse solo su facciate posteriori, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati). Anche le modifiche agli impianti esistenti dovranno rispettare quanto prescritto nel presente articolo.

Art. 99 - Altri elementi di facciata

99.1 - Campanelli, citofoni e videocitofoni.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso.

Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Pulsantiera, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.

Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

99.2 - Cassette postali

Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, può essere ammessa la

formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.

99.3 - Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili.

Art. 100 - Insegne

In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Titolo, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento.

Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.

Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sganci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

Per tutto quanto non in contrasto con il presente Titolo, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 101 - Tende frangisole

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui la presente Capitolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.

Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-luce, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

L'oggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.

Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 230 dal piano del marciapiede.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

Art. 102 - Aree scoperte

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

TITOLO XI - Requisiti igienico sanitari generali degli edifici

Art. 103 - Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua o bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 104 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio aerato, l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono rappresentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti al livello del terreno e seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
6. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art. 105 - Requisiti di carattere termico

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 09/01/1991, n.10, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché al Capo VI del T.U.E.
2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il sindaco può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani

aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

3. Il progetto degli impianti termici e di condizionamento per la nuova edilizia, da redigere ai sensi dell'art. 123 del TU. e da denunciare nelle forme prescritte dall'art. 125 dello stesso T.U., relativi alle norme per il contenimento dei consumi di energia negli edifici, prima dell'inizio dei lavori, deve avvenire in modo organico e compatibile con i sistemi costruttivi, con particolare attenzione alle caratteristiche termiche e coibentanti dei materiali, per contenere, nei parametri prescritti, i consumi energetici dell'opera edilizia, secondo quanto prescritto dall'art. 124 del TU.

Art. 106 - Requisiti di carattere acustico

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
2. La difesa dai rumori si persegue contenendo in valori tollerabili l'impatto acustico esterno a livello urbano ambientale e interno agli edifici, sia di provenienza da fonti sonore esterne che interne ai fabbricati. L'impatto acustico esterno, in rapporto ai valori limite di attenzione, immissione e qualità delle sorgenti sonore, costituente elemento essenziale della qualità urbana, va perseguito contenendo tali valori in quelli prescritti dal D.P.C.M. 14-11-1997, Tabella A, in relazione alle ore diurne o notturne, per le sei possibili tipologie di aree urbane, in cui va suddiviso il territorio comunale. Per l'impatto acustico relativo agli ambienti interni dell'edificio, il contenimento dei rumori nei limiti tollerabili va perseguito attraverso la progettazione e l'uso di appropriati materiali e sistemi costruttivi in modo che i rumori, ai quali possono essere sottoposte le persone utenti, restino a livelli tali da non nuocere alla loro salute e da non disturbare le condizioni di sonno, di riposo e di lavoro per chi sosta o svolge attività in tali ambienti.
3. La insonorizzazione va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitative o tra locali adibiti a usi diversi, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
 - a. se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
 - b. se collocati nei piani superiori, fondazioni, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i 30/dB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/dB se il funzionamento è discontinuo.
6. Tali i valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che gli accolgono.

Art. 107 - Requisiti illuminotecnici

1. Per gli ambienti edilizi utilizzati per abitazioni in funzione delle esigenze connesse con le attività che in essi vengono svolte (soggiorno, studio, attività di lavoro e simili, con esclusione di ripostigli disimpegni, spazi chiusi destinati ad attività secondarie) vanno assicurate condizioni di illuminazione naturale diretta a mezzo di aperture all'esterno che consentano un adeguato fattore medio di luce diurna (TNM), espresso in % e inteso come rapporto tra l'illuminamento medio degli spazi utilizzati e quello, proveniente dal cielo, interessante una superficie orizzontale all'aperto, senza effetti d'irraggiamento del sole (con esposizione nord) e dal rapporto di illuminazione (Ri), valutato computando la superficie finestrata, compresi i telai al netto di quella ricadente al di sotto di 60 cm di altezza del pavimento in relazione alla superficie netta del vano oggetto di misurazione.
Per gli stessi ambienti va assicurato altresì una superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.
2. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
 - a. i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b. i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - c. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
 - d. i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
 - e. i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - f. gli spazi di cottura;
 - g. gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
4. Le parti trasparenti dei solai esterni ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
7. 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.
8. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 108 - Requisiti relativi alla ventilazione e aerazione dei locali.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

1. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
2. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'articolo precedente, comma 2.
3. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
4. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili. 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 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi. 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. 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. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti. La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento all'intradosso finito del soffitto apribile da pavimento.
5. Per assicurare la salubrità degli ambienti chiusi è indispensabile che in essi venga assicurata un'adeguata ventilazione, al fine di:
 - contenere il grado di umidità relativa dell'aria interna per assicurare un adeguato benessere igrotermico alle persone utenti,
 - garantire il ricambio dell'aria interna per ridurre la concentrazione di vapore acqueo, di aria calda, di impurità nell'aria, di aeriformi nocivi, di creazione di flore batteriche, di aria viziata, incompatibile e dannosa per le funzioni olfattive e respiratorie degli esseri viventi.Il ricambio dell'aria interna per tutti gli ambienti va assicurata a mezzo di aperture verso l'esterno di dimensioni tali da assicurare per ciascuno di essi un certo numero di ricambi d'aria per ora, in rapporto alle necessità d'uso e all'attività che nelle stesse si svolgono. Il numero di ricambi d'aria per ora continui ($n = mc/h mc$), costituito dal rapporto tra il volume d'aria ricambiato in un'ora in un ambiente chiuso e il volume del medesimo ambiente, da raggiungere attraverso l'apertura e la permeabilità degli infissi, bocche d'aria, eventuale ventilazione meccanica, deve avere i seguenti valori:
 - per ambienti abitativi con superfici apribili non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento: "n" non inferiore a 0,5 mc/h mc (1 se con riciclo); per la cucina, il valore di n deve essere non inferiore a 3 mc/h mc, a mezzo di aspiratori sistemati sui punti cottura con

tubazioni di esalazione all'esterno; per i bagni privi di aerazione diretta, il valore di n deve essere non inferiore a 5 mc/h mc, a mezzo di aspiratori a tempo collegati all'esterno;

- per ambienti d'uso comune: il valore di n deve essere non inferiore a 20 mc/h mc, o pari 30 mc/h per persona;

- per ambienti di circolazione e di connettivo di spazi di uso comune il valore di n deve essere non inferiore a 0,5 mc/h mc;

- per ambienti ad uso terziario e servizi il valore di n deve essere compreso nell'intervallo 2,5-5 mc/h per mc;

- per ambienti con altre destinazioni d'uso: ogni locale va dotato di superfici apribili non inferiore a 1/20 di quelle di pavimento, di cui almeno il 50% sistemate a parete, mentre quelle sistemate a soffitto devono essere apribili dal piano di calpestio inferiore, con distribuzione uniforme di tali aperture.

Per edifici e ambienti con destinazione d'uso particolare, quali ospedali, case di cura, pubblici spettacoli, scuole etc. i valori del numero di ricambio d'aria sono quelli prescritti dalle relative norme specifiche.

Art. 109 - Requisiti relativi al dimensionamento dei locali

109.1 – Altezza dei locali

1. L'altezza minima dei locali destinati alla residenza o ad altri usi che prevedano la presenza continuativa di persone non deve essere minore di m. 2,70.
2. L'altezza minima può essere ridotta a m. 2,40 nei bagni e negli antibagni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e, comunque, in tutti i locali accessori degli edifici residenziali e non.
3. Può essere autorizzata, ai sensi del D.M.S. 9 giugno 1999 che ha modificato l'art.1 del D.M.S. 5 luglio 1975, un'altezza minima diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche in aumento alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani e quando comunque non si modifichino gli usi preesistenti.
4. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche se tali aumenti delle quote di imposta dei solai comportano una maggiore altezza e volumetria del fabbricato.
5. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
6. Nei casi di soppalchi aperti, affacciati direttamente sul locale sottostante, costituenti pertanto con quest'ultimo un unico vano, la relativa superficie si considera abitabile qualora il rapporto tra il volume dell'ambiente e la superficie del soppalco è almeno pari a m. 3, fermo restando quanto previsto al precedente comma.
7. 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.

8. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190.
9. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
10. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al citato D.M. 5 luglio 1975.

109.2 - Modalità di misura della superficie di un locale

Ai fini del presente Titolo, per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassettature ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

Art. 110 - Dimensionamento degli alloggi

Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.

I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq.28 per la prima persona, mq. 14 per ciascuno degli ulteriori 3 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma.

In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

Art. 111 - Dimensionamento dei singoli vani

Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.

E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

- la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
- siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta precedentemente;

- il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

Art. 112 - Servizi igienici

La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da : vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

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

I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20.

Art. 113 - Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

Art. 114 - Locali seminterrati e sotterranei

I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.

I locali seminterrati costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i seguenti requisiti:

- altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- vespaio aerato di m. 0,50 di altezza o intercapedine su strato 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;
- aeroilluminazione naturale diretta o condizionamento e illuminazione artificiale;
- scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

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, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, laboratori artigianali.

I locali sotterranei costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui sopra.

La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria. I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui sopra non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali accessori quali depositi, archivi, lavanderie nonché servizi igienici.

Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili dal vano scala comune; se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi devono essere dotati di impianto elettrico e impianto di riscaldamento.

Art. 115 - Scale

Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.

Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).

Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.

In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.

Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :

- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- gradini regolari, possibilmente di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

Può essere fatta eccezioni alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aereazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonchè della sua destinazione.

Non è mai ammesso conseguire i livelli di aereazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questi risultino aerati ed illuminati direttamente.

Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche :

- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- gradini il più possibile regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata).

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non agibili.

Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

Art. 116 - Locali sottotetto

I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di agibilità possono essere adibiti - con esclusione dell'abitazione - a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio-guardaroba, lavanderia, ecc. 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. 117 - Soppalchi

La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato. Qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m. 2,40, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale; in ogni caso la superficie totale del soppalco non può superare i 50 mq per ogni unità immobiliare. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

- le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
- la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.

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 dalla vigente legislazione in materia. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Tali soppalchi non concorrono alla verifica dell'indice fondiario.

Art. 118 – Cortili, patii e cavedi

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

CORTILI

1. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora anche una sola delle pareti antistanti sia finestrata o abbia una lunghezza superiore a m. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore a m. 10. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica. 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.

2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

PATI

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

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 m. 3.

CAVEDI

1. La costruzione di cavedi, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli, depositi, autorimesse.

2. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:

altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6 (2,50 x 2,50);

altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9 (3,00 x 3,00);
altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12 (3,50 x 3,50);
altezza oltre m. 18: lato minimo 4,00, superficie minima mq 16 (4,00 x 4,00).

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

1. I cavedi debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
2. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
3. Cavedi e cortili, questi ultimi non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

CAVEDI TECNICI

I cavedi tecnici sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico. 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.

TITOLO XII - Requisiti specifici degli impianti

Art. 119 - Rifornamento idrico e impianti sollevamento acque

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da assicurare, in qualsiasi momento, la fornitura d'acqua potabile prelevata dalla rete idrica urbana secondo le esigenze dell'utenza e con la necessaria pressione.

Art. 120 – Impianti idrosanitari

Gli impianti idrosanitari vanno collegati alla rete pubblica con tubazioni in materiale idoneo secondo le norme vigenti, con sistema di somministrazione a contatore e con rete di distribuzione a ramificazione o ad anello, con saracinesca generale manovrabile solo da tecnici dell'ente erogatore, prevedendovi altresì saracinesche intermedie, in modo da consentire interventi di riparazione senza interruzione di tutte le utenze. Debbono essere rispettate, altresì, le norme del regolamento idrico comunale.

L'impianto di distribuzione è costituito dai seguenti componenti essenziali:

- Condotta d'alimentazione dal punto di allacciamento alla rete cittadina al contatore.
- Contatore del tipo antigelivo certificato, da installare in una nicchia esterna accessibile direttamente dalla via pubblica.
- Condotte di distribuzione che partono dal contatore e raggiungono le colonne montanti.
- Gli eventuali anelli di distribuzione che, in relazione alla configurazione e alla dimensione dell'edificio, vanno realizzati solo in basso o a monte dei contatori.
- Le tubazioni di diramazione dalle montanti che adducono l'acqua ai rubinetti erogatori delle utenze.
- Le saracinesche d'intercettazione poste ai piedi di ciascuna montante e prima dei contatori.
- Le valvole di ritegno da porre a monte dei contatori, per impedire all'acqua di ritornare nella rete, in occasione d'eventuali svuotamenti della stessa.
- L'autoclave o altro impianto di sollevamento per assicurare la necessaria pressione idrica alle utenze dei piani superiori, nei casi che quella della rete pubblica risulti insufficiente, da installare sempre a valle dei contatori.
- I rubinetti erogatori per l'efflusso dell'acqua convogliata agli utilizzatori, per ciascuno dei quali va assicurata una pressione idrica non superiore ad 1,5 atmosfera.

Negli impianti idrici le tubazioni, realizzabili nel materiale conforme alla normativa vigente in materia, con certificazione di qualità, devono essere a perfetta tenuta in modo da evitare sia contaminazioni per effetto di eventuali risucchi, sia perdite nelle murature, con giunti e pezzi speciali a vista e ispezionabili.

Per le nuove costruzioni le colonne montanti vanno sistemate e opportunamente ancorate in appositi cavedi; per i fabbricati esistenti le tubazioni sottotraccia vanno protette da guaine impermeabili e isolanti, mentre quelle a vista vanno rivestite per evitare fenomeni di condensa.

La rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua e le caratteristiche tecniche di funzionamento a norma vanno attestate con certificazioni di collaudo e

con attestazioni di installatore autorizzato, ai sensi del D.M. Min. Sanità n. 443/90, sia delle norme di cui al capo V della Parte II del T.U. (D.P.R. n. 380/2001), in materia di sicurezza degli impianti.

Art. 121 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di m. 50 da questi.
2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.
3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.
4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di m. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
6. I pozzi, volti alla captazione di acqua di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati.
7. Per approvvigionamenti idrici autonomi, da falde artesiane e freatiche, in mancanza di acquedotto pubblico o privato, si applicano le norme del T.U. sulle acque di cui ai D.Lgs. n.152/1999 e n.258/2000, nel rispetto dei requisiti delle acque potabili prescritti dal D.Lgs.n.31/2001.

Art. 122 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

Gli scarichi delle acque reflue dei fabbricati per abitazione vanno assicurate da reti di evacuazione tecnicamente ben proporzionate in rapporto all'utenza, che soddisfano l'igiene dell'edificio, in uno con il benessere respiratorio e olfattivo, senza produrre contaminazioni del suolo e del sottosuolo delle aree limitrofe, nonché delle falde acquifere superficiali e profonde dell'area interessata dalla costruzione, nel rispetto delle norme prescritte dal T.U. sulle acque di cui al D.Lgs. n. 152/1999, come integrato dal D.lgs. n. 258/2000:

Il corretto deflusso delle acque dagli apparecchi idrosanitari alla pubblica rete fognante o al recipiente di convogliamento si ottiene con installazione di tubazioni bene proporzionate e con sufficienti pendenze per i vari tratti, mentre il mancato passaggio dei cattivi odori dall'impianto agli ambienti abitati va conseguito mediante l'inserimento di sifoni a chiusura idraulica e condotti di ventilazione. Si applicano le prescrizioni della norma UNI 9183.

Per il dimensionamento dell'impianto fognante, in relazione alle portate, occorre tenere conto delle portate dello scarico totale degli apparecchi idrosanitari presenti, ridotte in funzione dell'applicazione del fattore di contemporaneità scegliendo, in rapporto alle esigenze tecniche dell'edificio da servire, il più idoneo sistema di ventilazione dell'impianto e le pendenze dei tratti di collettori per garantire le velocità di deflusso fluido ottimale idonee a favorire l'autopulizia delle condotte, in funzione delle caratteristiche di scabrezza dei materiali costitutivi delle tubazioni che vanno comprese entro i valori ottimali di 1,5%-4,0%.

La ventilazione di un impianto deve impedire la formazione di pressione e relative depressioni idrostatiche nelle condotte, evitando il riempimento totale di colonne e collettori, a mezzo di sistemi di scarico con ventilazione dei tipi primario o secondario ovvero parallelo diretto e indiretto.

Il sistema di smaltimento delle acque reflue domestiche deve avere:

- collettrici e montanti a perfetta tenuta idraulica e ispezionabili;

- materiali per tubazioni, giunti e sigillature con caratteristiche tecniche di resistenza agli urti e di impermeabilità certificate a norma;
- raccordo con la pubblica fognatura sifonato a perfetta tenuta idraulica;
- pozzetto d'ispezione e prelievo, prima dello sbocco nella fogna pubblica, per il controllo sulla presenza di eventuali reflui inquinanti.

Il progetto del sistema di smaltimento, se effettuato mediante permesso di costruire e non con la procedura DIA, ai fini della conformità va attestato da tecnico abilitato, ove ricorrono gli estremi di cui al co.1 dell'art. 20 del TU. (D.P.R. n. 380/2001) o approvato dal competente ufficio ASL. E' vietata l'immissione di acque reflue in rete fognante comunale non idonea, in fossi, in canali, in corsi d'acqua e scoline, in fosse assorbenti e cavità in sottosuolo, in condotti a cielo aperto.

Per costruzioni isolate o ricadenti in zone sprovviste di fogne pubbliche, il recapito è consentito in fosse settiche (tipo HIMOFF), nelle forme ammissibili secondo le norme vigenti in materia, all'epoca della realizzazione, e secondo le modalità e prescrizioni igieniche e costruttive della competente autorità sanitaria.

Per tali costruzioni, ove gli insediamenti residenziali superino i 5.000 mc o i 50 vani, per le reti fognanti autonome a loro servizio è prescritto un adeguato impianto di depurazione delle acque reflue, a norma.

Art. 123 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

La distribuzione idrica per attività industriali e produttive con esigenze diverse dalle residenze, ferme restando le prescrizioni e le regole contenute nei precedenti articoli, va garantita, ove si abbia la disponibilità anche di acqua non potabile, attraverso la formazione di reti distinte, l'una per l'utilizzazione di acqua potabile e l'altra per usi tecnologici.

La rete idrica per usi tecnologici comportanti, ove necessario, anche speciali pretrattamenti con impianti di tipo consortile, va proporzionata, eseguita e permanentemente verificata in rapporto alle specifiche esigenze tecniche e d'utilizzazione connesse alle particolari lavorazioni ed attività insediate, nonché al rispetto delle norme e delle prescrizioni dell'autorità sanitaria competente per territorio.

Per le attività industriali e produttive in generale, comportanti reflui inquinanti e insalubri, le acque derivanti da processi di lavorazione e di lavaggio vanno sottoposte a processi di depurazione dipendenti dalla natura dei fattori inquinanti, prima di essere immesse nelle reti e nei recapiti fognari pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'idoneità del sistema depurativo di progetto e l'agibilità delle attività industriali all'efficacia e al funzionamento degli impianti, da verificarsi, con cadenza almeno biennale, a cura dell'ufficio di igiene ambientale della competente ASL, con l'esame dei prelievi delle acque di scarico a monte e a valle dell'impianto di depurazione.

Le reti di distribuzione idrica e di smaltimento dei reflui industriali, con riferimento particolare alle misure da adottarsi per il risparmio idrico e per l'osservanza dei regimi degli scarichi, vanno previste, realizzate, verificate e gestite secondo quanto disposto dall'art. 25 e dall'art. 27 e seguenti del TU. sulle acque di cui al D. Lgs. n. 152/1999 e al D.Lgs. n. 258/2000.

Per le norme di sicurezza degli impianti vanno osservate le prescrizioni di cui al capo V della Parte II del T.U. (D.P.R. n.380/2001).

Art. 124 - Emungimento, derivazione e distribuzione di acque per usi agricoli - Smaltimento di reflui e residui solidi

L'emungimento, la derivazione e la distribuzione delle acque superficiali e sotterranee sono consentite e vanno realizzati in conformità del piano regionale di tutela delle acque, ai sensi dell'art. 44 del citato D. Lgs. n. 152/1999 e del DLgs. n. 258/2000 e di equivalenti leggi regionali.

L'emungimento e la derivazione di acque per l'irrigazione e altri usi agricoli, da sorgenti naturali, da corsi d'acqua e da canali di bonifica, possono avvenire solo nell'ambito e con le modalità previste dagli appositi regolamenti consortili.

L'approvvigionamento di acqua potabile per edifici agricoli destinati ad abitazione e ad allevamento può avvenire solo attraverso derivazione da acquedotti rurali o a mezzo di emungimento da pozzi freatici o artesiani di acque di falda, le cui caratteristiche di potabilità vanno certificate dalla competente autorità sanitaria.

E' proibito scaricare reflui umani e animali in corsi d'acqua, in alvei naturali, in cavità sotterranee o con qualsiasi altro sistema non consentito dalle specifiche norme prescritte dal vigente T.U. sulle acque.

E' consentito depositare e spargere sui terreni solo materiali solidi di natura vegetale, concimi minerali e organici non inquinanti, con esclusione di ogni altro residuo solido che va trasportato, previa raccolta differenziata, in aree e in impianti appositamente individuate e trattati in appositi impianti secondo le modalità previste dalle leggi nazionali e regionali contro l'inquinamento, nonché secondo le tecniche e con le tecnologie più avanzate per ricavarne energia e materiali di riuso.

Art. 125 - Impianto di smaltimento delle acque piovane

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o discendenti) e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca e, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.
2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a m. 4 dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni discendente. I pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con le altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere all'allacciamento alla pubblica fognatura.
5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza. La confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Art. 126 - Impianti di smaltimento delle acque luride

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile, con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
2. Le colonne fecali delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento della muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

3. Le condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
4. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le colonne fecali delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le colonne fecali devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo al livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.
5. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le colonne fecali devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetto d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili: tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione, la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
6. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le colonne fecali verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.

Art. 127 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
2. Corrisponde ad un abitante equivalente:
 - a. un abitante in edifici di civile abitazione;
 - b. un posto letto in edifici alberghieri, casa di riposo e simili;
 - c. tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
 - d. un posto letto in attrezzature ospedaliere;
 - e. cinque discendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
 - f. cinque posti alunno in edifici scolastici.
3. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:
 - a. essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
 - b. avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
 - c. presentare un'altezza del liquido mai inferiore a m. 1,50;
 - d. avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in grès o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
 - e. avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia ed intonacati a cemento, oppure di cm.10 in calcestruzzo armato,

ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso.

4. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 128 - Impianti igienici

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (W.C., lavabo, vasca o doccia).
2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttive deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

Art. 129 - Impianti di aerazione

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.
2. In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione dev'essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.
3. Il rilascio dell'autorizzazione d'agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

TITOLO XIII – Requisiti di sicurezza

Art. 130 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati

1. E vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque altamente comprimibili, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente in materia.
3. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.
4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.
5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.
6. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale,
7. In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.
8. Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.
9. Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.
10. Per le zone dichiarate sismiche le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia.

Art. 131 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire.

In generale devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- a. i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori; sono ammesse scale esterne aperte;

- b. la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1,20, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- c. ogni scala può servire fino ad un massimo di 400 mq. di s.u. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- d. le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni, di 15 cm., se in cemento armato;
- e. scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
- f. ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infisso apribile eventualmente anche sul soffitto.
- g. I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
- h. in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili per ufficio e simili;
- i. oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

Art. 132 - Norme antincendio per edifici speciali

1. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore.
2. Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività produttiva, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.
3. Le autorimesse debbono rispondere alla normativa statale in materia, come pure i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili.
4. Le sale di proiezione cinematografiche, i teatri, sale da ballo e tutti gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti prescritti dalle leggi vigenti.

Art. 133 - Impianti di gas per uso domestico

1. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla osta dei vigili del fuoco.
2. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.
4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Art. 134 - Impianti di spegnimento

1. Nei grandi fabbricati con altezza in gronda superiore a m. 24, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio e in conformità alla normativa vigente in materia.

Art.135 - Camini e canne fumarie

135.1 - Sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione

In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93.

Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :

- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

135.2 - Impianti alimentati a combustibile liquido o solido

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge 10/91 nonché delle Norme UNI-CIG 7129/92.

135.3 - Impianti alimentati a combustibile gassoso

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui al punto 4.3.3 delle citate Norme UNI-CIG 7129/92.

La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue :

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture, il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture, il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.3.4 delle Norme UNI-CIG 7129/92.

135.4 - Altri condotti di evacuazione

I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti,

quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.

Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

135.5 - Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento in progetto.

Art. 136 - Apparecchi a fiamma libera

In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129/92.

Nelle camere da letto e nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

TITOLO XIV - Norme finali e transitorie

Art. 137 - Automatismi nell'adeguamento della disciplina del R.E. per effetto di nuove norme in materie d'igiene, di sicurezza degli edifici e dell'abitato, nonché di adeguamento degli impianti tecnici.

Le norme relative ai requisiti degli elementi costruttivi e degli impianti ai fini della sicurezza e delle caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici e dell'abitato, richiamati negli articoli precedenti del presente regolamento edilizio, vanno intese per quelle vigenti all'atto del rilascio degli atti autorizzativi delle costruzioni, in via preventiva, e dell'autorizzazione all'agibilità delle opere, in via definitiva.

Per effetto di variazioni e integrazioni della disciplina normativa relativamente alle materie, disciplinate dal presente R.E. nei suddetti articoli, il Comune è tenuto, ai sensi dell'art. 121 dei T.U. (D.P.R. n. 380/2001) ad adeguare, in modo automatico, le relative norme regolamentari alle medesime materie.

All' adeguamento ai nuovi riferimenti normativi provvede, con cadenza almeno biennale, direttamente l'ufficio tecnico comunale, sentiti la Commissione Edilizia, gli uffici dell'ASL e quelli dei V.F., attraverso conferenza di servizio, predisponendo un testo aggiornato, non costituente variante del R.E. in vigore, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.

Le variazioni del presente R.E., non riguardanti solo riferimenti a norme legislative, costituiscono variante, da approvarsi con le medesime procedure adottate per i nuovi Regolamenti Edilizi, e di loro varianti generali o parziali.

Art. 138 - Norme finali e transitorie

Dalla normativa del TU. (D.P.R. n. 380/2001) e della legge n. 443/2001 deriva la necessità dell'adeguamento ad essa della legislazione regionale in materia, dei regolamenti edilizi tipo, ove predisposti per norma regionale, dei regolamenti edilizi comunali esistenti, in quanto contemplanti istituti e procedimenti abrogati. Per cui, nelle more di detto adeguamento, si applica la disciplina di tale TU., in quanto ai sensi del co.3 dell'art. 2 di tale testo, le disposizioni, anche di dettaglio, attuative dei principi introdotti dal TU. operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando queste non si adeguano ai principi medesimi

Il presente regolamento edilizio entra in vigore dopo la pubblicazione sul BURM del provvedimento approvativo; nelle more si applicano le norme del vigente R.E. e quelle nazionali e regionali disciplinanti le attività edilizie, ove compatibili con le norme del TU., come integrato dall'art. 1, punti 6-14, della legge obiettivo n. 443/ 2001, per effetto di quanto previsto dal precedente comma.

APPENDICE

MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In considerazione della nuova normativa edilizia che delega al progettista delle opere sottoposte al regime della DIA di provvedere anche al calcolo del contributo di costruzione dovuto per l'intervento progettato ai sensi dell'art.16 del DPR 380/01, si riportano di seguito le metodologie di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con allegate tariffe, il tutto vigente nel comune di Isernia alla data di adozione del presente Regolamento Edilizio.

Le eventuali modifiche conseguenti intervenute disposizioni legislative e gli aggiornamenti che periodicamente devono essere apportati alle tariffe, costituiranno automatica modifica di quanto riportato nel presente articolo e prevarranno su quelle di seguito riportate finché questo non sarà aggiornato.

METODO DI DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI EDILIZIE ASSOGGETTATE A TARIFFAZIONE

1) COSTO DI COSTRUZIONE

La superficie complessiva "Sc" a cui si applica il costo unitario a metro quadro è costituita dalla somma della superficie utile "Su" + il 60 % delle superfici destinate a servizi e accessori "Snr". La "Snr" viene misurata al netto di murature pilastri tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e riguarda:

- Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle unità immobiliari;
- Autorimesse singole o collettive (tale superficie viene esclusa dal computo se ne viene prescritto l'uso pubblico);
- Porticati liberi (tale superficie viene esclusa dal computo se ne viene prescritto l'uso pubblico), androni di ingresso e vani scala di collegamento dei vari piani del fabbricato;
- Logge e balconi (in tale voce rientra qualsiasi solaio esterno praticabile, sia esso a sbalzo che poggiante su struttura sottostante, posto a qualsiasi piano, compreso il piano di copertura e il piano terra)

La "Su" riguarda la superficie di pavimento delle singole unità immobiliari, misurata al netto di murature, pilastri tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne (per scale interne si intendono le scale dentro l'unità immobiliare, pertanto quelle esterne all'unità che collegano i vari piani del fabbricato "vano scala" vanno computate come "Snr")

2) ONERI DI URBANIZZAZIONE:

- La superficie lorda edificata "Sl" a cui si applica il costo unitario a metro quadro è costituita dalla superficie lorda di tutti i piani, interrati e non, con esclusione di:
 - Scale
 - Vani ascensori
 - Volumi tecnici (centrale termica, elettrica, di condizionamento, etc.)
 - Parcheggi e porticati di uso pubblico
 - Logge e balconi (sia in aggetto che incassati) come precedentemente definiti
 - Autorimesse al servizio dell'unità immobiliare nella misura massima di un mq. ogni dieci mc. di costruzione
 - Cantine, soffitte e porticati al servizio dell'unità immobiliare nella misura massima, per ogni voce, di un mq. ogni venti mc. di costruzione

N.B.

- nelle costruzioni aventi una destinazione diversa dalla residenza e, in particolare, nelle costruzioni agricole, le parti destinate all'espletamento dell'attività (depositi attrezzi, mezzi e prodotti agricoli, etc.) e, quindi, non di esclusiva pertinenza della residenza, non essendo superfici destinate a servizi e accessori dell'unità principale, devono inquadrarsi nella Su per il calcolo del costo di costruzione e nella "SI" per il calcolo degli oneri concessori

**TABELLE PARAMETRICHE DA APPLICARE PER IL CALCOLO
DEI CONTRIBUTI DI CONCESSIONE**

di cui agli artt. 5 e 6 della Legge 28-01-77, n. 10

Estratto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 233 del 24-02-1995 (Aggiornata con Del.ni di G/C nn. 52 e 53 del 09-03-2004):

contributo concessorio commisurato all'incidenza del costo di costruzione:

- Edifici residenziali di nuova costruzione: €/mq 11,75 (eurondici/75 al mq.);
- Interventi sugli edifici residenziali esistenti e per le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali: 5% del costo di costruzione documentato con computi metrici e stime allegati ai progetti;
- Interventi sugli edifici residenziali esistenti in mancanza degli elaborati dimostrativi: €/mq 12,94 (eurododici/94 al mq.);
- Costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali in mancanza degli elaborati dimostrativi: €/mq 25,87 (euroventicinque/87 al mq.);

**CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNATI AI
SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. 380/'01:**

***INTERVENTI DI RESTAURO, RISANAM. CONSERV. E RISTRUTTURAZIONE
(con aumento di superficie e senza mutamento di destinazione d'uso)***

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	2,32	1,50
B	3,48	2,00
C	4,65	2,51
F	5,81	3,01
E	5,81	3,01
D	4,65	2,51

***INTERVENTI DI RESTAURO, RISANAM. CONSERV. E RISTRUTTURAZIONE
(senza aumento di superficie ma con mutamento di destinazione d'uso)***

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	4,65	2,51
B	3,48	2,00
C	4,65	2,51
F	4,65	2,51
E	4,65	2,51
D	3,48	2,00

INTERVENTI DI RESTAURO, RISANAM. CONSERV. E RISTRUTTURAZIONE
(con aumento di superficie e con mutamento di destinazione d'uso)

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	5,81	3,01
B	4,65	2,51
C	5,81	3,01
F	5,81	3,01
E	5,81	3,01
D	4,65	2,51

INTERVENTI DI RESTAURO, RISANAM. CONSERV. E RISTRUTTURAZIONE
(Edifici unifamiliari con ampliamento > del 20%)

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	3,48	2,00
B	4,65	2,51
C	5,81	3,01
F	5,81	3,01
E	5,81	4,00
D	5,81	4,00

RISTRUTTURAZIONE PER CAMBIO DI ATTIVITA' (senza cambio di destinazione d'uso) IN FABBRICATI
DESTINATI AD INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	1,16	0,50
B	9,29	4,00
C	3,48	2,51
F	3,48	1,50
E	5,81	2,51
D	5,81	2,51

NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI CON I.F. < 1

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	4,65	2,51
B	8,13	3,01
C	13,94	5,01
F	13,94	2,51
E	11,62	2,51
D	13,94	5,01

NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI CON 1 < I.F. < 3

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	4,07	2,51
B	6,97	3,01
C	12,78	5,01
F	12,78	2,51
D	12,78	5,01

NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI CON I.F. > 3

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	3,48	2,51
B	5,81	3,01
C	11,62	5,01
F	11,62	2,51
D	11,62	5,01

CAMBIO DI DESTINAZIONE SENZA ESECUZIONE DI OPERE

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	1,16	0,50
B	8,13	3,51
C	6,97	4,00

EDILIZIA DIREZIONALE E COMMERCIALE

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	13,94	3,01
B	6,97	3,51
C	13,94	5,01
F	13,94	3,01

EDILIZIA TURISTICA PRODUTTIVA

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	5,81	2,00
B	6,97	2,51
C	13,94	2,51
F	13,94	2,51

EDILIZIA TURISTICA RESIDENZIALE

ZONA	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	EURO	EURO
A	5,81	3,01
B	6,97	3,51
C	13,94	4,00

INDUSTRIE ALIMENT., TESSILI, CALZAT., CHIMICHE E CARTOTECNICA

TIPO DI INTERVENTO	I.F.	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
		EURO	EURO
<u>AMPLIAMENTI</u>	$\geq 0 = 2$	3,51	1,17
	≤ 2	2,72	1,17
NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE INDUSTRIALI	$\geq 0 = 2$	5,84	2,95
	≤ 2	4,53	2,95
<u>NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE MISTE</u>	$\geq 0 = 2$	5,84	2,95
	≤ 2	4,53	2,95
NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE ARTIGIANALI	$\geq 0 = 2$	5,84	2,95
	≤ 2	4,53	2,95
NUOVI INSEDIAMENTI EX ART. 27 L. 865/71	$\geq 0 = 2$	5,26	2,34
	≤ 2	4,07	2,34

ALTRE INDUSTRIE

TIPO DI INTERVENTO	I.F.	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
		EURO	EURO
<u>AMPLIAMENTI</u>	$\geq 0 = 2$	2,93	0,88
	≤ 2	2,26	0,88
NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE INDUSTRIALI	$\geq 0 = 2$	5,26	2,95
	≤ 2	4,07	2,95
<u>NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE MISTE</u>	$\geq 0 = 2$	5,26	2,65
	≤ 2	4,07	2,65
NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE ARTIGIANALI	$\geq 0 = 2$	5,26	2,65
	≤ 2	4,07	2,65
NUOVI INSEDIAMENTI EX ART. 27 L. 865/71	$\geq 0 = 2$	3,84	1,77
	≤ 2	3,16	1,77

ARTIGIANATO

TIPO DI INTERVENTO	I.F.	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
		EURO	EURO
<u>AMPLIAMENTI</u>	$\geq 0 = 2$	1,75	0,59
	≤ 2	1,35	0,59
NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE INDUSTRIALI	$\geq 0 = 2$	4,66	1,77
	≤ 2	3,62	1,77
<u>NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE MISTE</u>	$\geq 0 = 2$	4,08	1,77
	≤ 2	3,16	1,77
NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE ARTIGIANALI	$\geq 0 = 2$	4,08	1,77
	≤ 2	2,29	1,77

NUOVI INSEDIAMENTI EX ART. 27 L. 865/71	$\geq 0 = 2$	3,51	1,48
	≤ 2	2,72	1,48

SERVIZI

TIPO DI INTERVENTO	I.F.	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
		EURO	EURO
<u>AMPLIAMENTI</u>	$\geq 0 = 2$	2,33	0,88
	≤ 2	1,81	0,88
NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE INDUSTRIALI	$\geq 0 = 2$	2,93	1,48
	≤ 2	2,26	1,48
<u>NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE MISTE</u>	$\geq 0 = 2$	2,93	1,48
	≤ 2	2,26	1,48
NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE ARTIGIANALI	$\geq 0 = 2$	2,93	1,17
	≤ 2	2,26	1,17
NUOVI INSEDIAMENTI EX ART. 27 L. 865/71	$\geq 0 = 2$	2,33	1,17
	≤ 2	1,81	1,17

ATTIVITA' ESTRATTIVE

TIPO DI INTERVENTO	I.F.	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
		EURO	EURO
<u>AMPLIAMENTI</u>	$\geq 0 = 2$	1,75	0,59
	≤ 2	1,35	0,59
NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE INDUSTRIALI	$\geq 0 = 2$	2,93	1,48
	≤ 2	2,26	1,48
<u>NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE MISTE</u>	$\geq 0 = 2$	2,93	1,48
	≤ 2	2,26	1,48
NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE ARTIGIANALI	$\geq 0 = 2$	2,93	1,48
	≤ 2	2,26	1,48
NUOVI INSEDIAMENTI EX ART. 27 L. 865/71	$\geq 0 = 2$	1,75	1,17
	≤ 2	1,35	1,17

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Per le nuove costruzioni:

- a) estratto del vigente P.R.G. e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;
- b) corografia;
- c) planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio da non più di tre mesi;
- d) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500;
- e) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi gli spazi destinati a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio con le distanze dai confini e dai fabbricati, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento), profilo longitudinale e trasversale dell'intervento ante e post operam, nonché la rappresentazione quotata degli edifici con l'indicazione dell'altezza massima e delle urbanizzazioni al contorno (strade, parcheggi, verde, reti pubbliche idrica, fognante, telefonica, elettrica, gas, ecc, con l'indicazione degli allacci);
- f) per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue è necessario produrre un elaborato riguardante lo smaltimento delle acque reflue e il rispetto dei valori limite di emissione fissati dalla tab.3 dell'allegato 5 del D.Lgs. n.152/99 per tali scarichi;
- g) documentazione fotografica;
- h) fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano (obbligatoria solo nel caso di edifici di volume superiore a 8.000 mc);
- i) piante quotate di ciascun piano con relative destinazioni d'uso; sezioni quotate da cui risulti l'altezza dell'edificio, l'altezza netta dei piani, delle intercapedini e di altri elementi costruttivi; prospetti quotati di tutte le facciate; tali elaborati vanno redatti in scala 1:100 o 1:50;
- j) piante quotate con rappresentazione schematica degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, in scala 1:100 o 1:50) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento (questi possono essere allegati anche solo ai progetti ex L.10/91, ecc);
- k) particolari costruttivi;
- l) tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal P.R.G., dal R.E. , con schemi per la verifica dell'indice fondiario, e ad altre norme come la dotazione di parcheggi privati, la verifica dell'altezza massima ai sensi della normativa sismica, ecc.;
- m) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi ed all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi ed agli impianti;
- n) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere alle prescrizioni del P.R.G. e del R.E., nonché alle norme in materia igienico-sanitario-ambientale, nei limiti prescritti dall'art. 20. co.1 del T.U., di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del TU. citato;
- o) documentazione di previsione dell'impatto acustico (solo per gli edifici non residenziali) ai sensi dell'art.8, comma 4, legge n.447/95;
- p) elaborato o relazione dettagliata riguardante il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- q) relazione geologica-geotecnica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;
- r) pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici esterni competenti, non comunali, che il richiedente può acquisire autonomamente in luogo dello sportello unico (SUE);

- s) eventuali titoli per usufruire dei vantaggi derivanti dalla qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o di coltivatore diretto;
- t) modello ISTAT/I/201.

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene verificata, in via breve, preventivamente dall'ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza del permesso di costruire è quella di acquisizione dello stesso al protocollo del Comune.

Per interventi sull'edilizia esistente:

- a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, in aggiunta alla su riportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con i grafici in scala 1:100 dello stato di fatto (piante, prospetti e sezioni), con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano; tali elaborati vanno redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zone A di PR.G.;
- b) per gli interventi di ristrutturazione totale e comunque sottoposte al permesso in quanto ricadenti in aree sottoposte a vincolo, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo previsto ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva.

Modalità di rappresentazione degli interventi di ristrutturazione, ampliamenti, restauro conservativo, parziali demolizioni.

Ravvisato che i progetti relativi ad interventi di ristrutturazione, restauro conservativo, demolizioni e ricostruzioni parziali devono essere completi di un elaborato che chiarisca in modo inequivocabile quali parti vengono demolite ovvero sostituite e quali invece rimangono nella loro consistenza e conformazione originaria.

Atteso che tale manchevolezza oltre che a precludere la possibilità dell'esattezza dei calcoli per gli oneri concessori se gli interventi sono di natura onerosa, non permette la verifica dei volumi aggiunti rispetto a quelli esistenti, non permette di verificare l'eventuale grado di manomissione dell'edificio specie se di natura vincolata, non permette infine di poter verificare a posteriori, in caso di contenzioso o contestazioni, la possibilità di capire cosa era stato realmente autorizzato ed in particolare quale era effettivamente la natura delle demolizioni consentite.

Ciò rilevato si prescrive che tra la documentazione di rito siano inserite anche le cosiddette "tavole dei sovrapposti" che riportino contemporaneamente la situazione dello stato di fatto e quella prevista di progetto (come riportate nelle relative tavole) naturalmente sia per le piante che per le sezioni e i prospetti.

Dovrà essere utilizzata una diversa forma di rappresentazione in modo da evidenziare le demolizioni (preferibilmente in rosso) e le ricostruzioni o aggiunte o ampliamenti (preferibilmente in giallo).

Stante le enormi possibilità offerte dai software CAD oramai utilizzati dalla stragrande maggioranza dei professionisti possono essere utilizzate anche altre possibilità di evidenziazione degli interventi con campiture diverse e comunque con il fine di distinguere esattamente le operazioni previste.

Per interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private, non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Alla d.i.a., va allegata la seguente documentazione:

- a) autodichiarazione del denunciante del possesso dei requisiti a produrre la d.i.a.;*
- b) progetto delle opere da realizzare completo di: relazione tecnico-descrittiva dell'intervento e delle previste tipologie costruttive, planimetria dell'area interessata, planimetria catastale, rappresentazione dello stato dei luoghi con documentazione fotografica a colori, elaborati grafici costituiti da piante, prospetti, sezioni, prospetti (in scala 1:100-1:50), particolari costruttivi (in scala opportuna);*
- c) dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e adottati e al presente R.E., nonché alle norme in materia di sicurezza e di igiene;*
- d) comunicazione delle generalità dei soggetti tecnici incaricati della direzione dei lavori, nonché dell'impresa costruttrice;*
- e) pareri o nulla osta di altri enti, ove dovuti e sempre nel caso in cui il richiedente intenda acquisirli direttamente e non attraverso il SUE;*
- f) ricevuta del versamento del contributo di costruzione;*

Nel caso di denunce di inizio attività presentate ai sensi dell'art. 22, c. 3° lett. b) del T.U.E., l'atto di ricognizione relativo a piani attuativi approvati prima del 21 dicembre 2001 deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati, trascorsi i quali si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche riportate nel succitato articolo di legge.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Alla richiesta del Certificato di agibilità vanno allegati i seguenti documenti:

- a) Relazione a struttura ultimata, collaudo strutturale e dichiarazione di conformità finale (per strutture depositate dopo l'entrata in vigore della L. R. n. 20/96);*
- b) Accatastamento (visura più copia del tipo mappale);*
- c) Collaudo strutturale (per strutture depositate nel periodo di vigenza della L. R. n. 15/86);*
- d) Collaudo e dichiarazione di rispondenza alla legge n. 634/74 rilasciata dalla Regione (per strutture depositate prima dell'entrata in vigore della L. R. n. 15/86);*
- e) Autocertificazione del richiedente attestante la conformità edilizia (per immobili non residenziali);*
- f) Parere igienico-sanitario rilasciato dall'ASL (per immobili non residenziali);*
- g) Autocertificazione del richiedente attestante la conformità edilizia e igienico-sanitaria (per immobili residenziali);*
- h) Dichiarazione di conformità (per i fabbricati pubblici e privati aperti al pubblico deve essere resa sotto forma di perizia giurata) dell'opera alle norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, da redigersi a firma di tecnico abilitato (per i progetti presentati dopo sei mesi dall'entrata in vigore della legge n. 13/89).*

Sicurezza impianti:

- i) Dichiarazione di conformità degli impianti o certificato di collaudo a firma dell'impiantista ai sensi della legge n. 46/90 (per gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 46/90, in alternativa alla predetta dichiarazione, può essere presentata dichiarazione di conformità da parte del proprietario resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio o di autocertificazione);*
- l) Dichiarazione di conformità alle norme vigenti in materia di sicurezza statica, prevenzione incendi e infortuni (per fabbricati o porzioni di esso condonati);*
- m) Dichiarazione di conformità al progetto condonato a firma di tecnico abilitato (per fabbricati o porzioni di esso condonati);*

Risparmio energetico:

- n) Dichiarazione di conformità dell'impianto tecnico o certificato di collaudo a firma dell'impiantista (per impianti calcolati ai sensi della legge n. 10/91 o del D.P.R. n. 380/01);*
- o) Dichiarazione sulla potenzialità della caldaia a firma di tecnico impiantista abilitato (per gli impianti calcolati ai sensi della legge n.373/76);*
- p) Dichiarazione di conformità dell'isolamento termico a firma del costruttore e del direttore dei lavori (per le dispersioni termiche calcolate ai sensi della legge n.373/76).*

N.B.: Tutte le dichiarazioni rese sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio possono essere rese presso lo Sportello Unico dell'Edilizia.

ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Fermo restando che il Piano attuativo dovrà contenere tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a. *estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;*
- b. *estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale;*
- c. *planimetria catastale estesa ad una zona per una profondità di m. 500, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari, delle aree confinanti e le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;*
- d. *la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- e. *piano quotato del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ed equidistanza non superiore a m. 1 riferite ai capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'assenza delle stesse;*
- f. *planimetria, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:*
 - *le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;*
 - *le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;*
 - *la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;*
 - *l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planivolumetriche;*
- g. *una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;*
- h. *profili altimetrici nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;*
- i. *schemi planimetrici ed altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;*
- l. *una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;*
- m. *la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;*
- n. *documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi*

- planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;*
- o. elaborati nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:*
- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;*
 - planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, dei gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento. Negli elaborati di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;*
- p. calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera o) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;*
- q. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;*
- r. relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con il PPA;*
- s. schema di convenzione;*
- t. elaborati alla scala di progetto con l'illustrazione dei parcheggi ed i percorsi pedonali esenti da barriere architettoniche.*
- u. Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.*

ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Fermo restando che il Piano di recupero dovrà contenere tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) *Relazione generale contenente :*
 - *gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione,*
 - *indicazione delle categorie di intervento previste,*
 - *individuazione dei soggetti operatori.*
 - *Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita.*
- b) *Norme tecniche di attuazione.*
- c) *Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:500 o 1:1000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;*
- d) *Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportare le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "d";*
- e) *Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;*
- f) *Documentazione fotografica;*
- g) *Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado.*
- h) *Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 completo di planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli interventi previsti secondo le classificazioni di cui alle N.T.A del P.R.G.. Il progetto dovrà indicare le unità minime di intervento, le unità immobiliari ,le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre contenere la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento*
- i) *Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.*
- l) *Schema di convenzione*
- m) *Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano.*

Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui al Capo I D. Lgs .490/2000 al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata alla Competente Soprintendenza; L'ottenimento del relativo nulla -osta sarà condizione necessaria per la definitiva approvazione del Piano.

MODULISTICA